



Besser als gewohnt

Walddörfer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Besser als gewohnt



Auf einen Blick

BILANZGEWINN	€
4% Dividende	494.920,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.167,97
Bilanzgewinn 2018	500.087,97

KENNZAHLEN	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Mitgliederzahl	3.702	3.696	3.707
Eigene Wohnungen	2.394	2.400	2.400
Gewerbliche Einheiten	32	32	33
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	12.866.599,99	12.380.250,00	11.951.500,00

VERMÖGENSLAGE	€	€	€
Anlagevermögen	109.671.782,75	107.505.078,35	109.263.518,85
Umlaufvermögen	7.843.645,16	7.279.111,29	6.870.531,95
Rechnungsabgrenzungsposten	278,46	2.005,34	835,38
Gesamtvermögen	117.515.706,37	114.786.194,98	116.134.886,18

GESAMTKAPITAL	€	€	€
Eigenkapital	29.732.937,96	31.042.135,30	29.877.294,27
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	80.739.659,62	77.106.006,08	80.098.534,43
kurzfristig	7.043.108,79	6.638.053,60	6.159.057,48
Gesamtkapital	117.515.706,37	114.786.194,98	116.134.886,18

Inhaltsverzeichnis

2

Auf einen Blick

4

Grußwort des Vorstandes

6

Lagebericht

15

„Walddörfer Schöner Wohnen“

16

Bericht des Aufsichtsrates

18

Bilanz

21

Anhang

28

Vertreterverzeichnis

29

Unsere Genossenschaft

30

Nachruf

31

Impressum

Wohnen. Grundriss der Gesellschaft.



VNW. Verband der Vermieter mit Werten.



Grußwort des Vorstandes

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

Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignungen – das sind die Schlagworte in der aktuellen politischen Diskussion rund um das Thema „Wohnen“. Dies ist auch insofern nachvollziehbar, als tatsächlich sich gerade in Ballungsräumen viele Menschen im Hinblick auf ihre künftige Wohnversorgung ernsthafte Sorgen machen. Die existenzielle Frage „Werde ich mir meine Wohnung in fünf oder zehn Jahren noch leisten können?“ beschäftigt viele – und beim Auseinandersetzen mit dieser schwierigen Problematik werden dann mitunter auch radikale Ideen entwickelt.

Der VNW, unser wohnungswirtschaftlicher Verband, hat vor diesem Hintergrund durch seine Kampagne „Vermieter mit Werten“ verdeutlicht, dass für die klassische Wohnungswirtschaft der verantwortungsvolle Umgang mit den Immobilien und ihren Preisen selbstverständlich ist (s. S. 4 und 17).

Gerade Genossenschaften haben sich in diesen bewegten Zeiten immer als Stabilisatoren von Mietpreisentwicklung und Wohnungsmarkt erwiesen.

Dies trifft natürlich uneingeschränkt auch auf unsere Genossenschaft zu, die seit rund 20 Jahren eine langfristig angelegte, maßvolle Mietenpolitik betreibt und sich dies auch für die Zukunft fest vorgenommen hat.


Wie Sie den Ausführungen dieses Geschäftsberichts entnehmen können, sind wir für die Zukunft gut aufgestellt und haben uns auch im Hinblick auf Neubau und Modernisierung für die nächsten Jahre viel vorgenommen.

In diesem Sinne – bleiben Sie uns gewogen!

Hamburg, im Juli 2019
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

Lagebericht 2018

Grundlagen und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2018 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.394** Wohnungen mit 159.049,12 m² Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m² Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 559** Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 225** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft durch den Abbruch des Wohngebäudes „Alter Teichweg 1“ in Ammersbek um sechs Wohnungen reduziert. Darüber hinaus erfolgte eine Reduzierung der Anzahl der Garagen aufgrund des Abbruchs des Garagenhofes am Volksdorfer Damm/Volksdorfer Grenzweg. Dort errichten wir derzeit 24 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 145 über derjenigen des Vorjahres (137). Hierin sind auch die Dauernutzungsverhältnisse enthalten, die aufgrund von Vererbungen und Übertragungen neu abgeschlossen wurden. Die Fluktuation in unserem Mietwohnungsbestand bewegt sich damit aber immer noch 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 von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden kann.

Zum Jahresende 2018 standen insgesamt 51 Wohnungen (Vorjahr 36 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

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

51 Wohnungen

Wir stellen fest, dass die Anschlussvermietung zunehmend dadurch verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln termingerecht herzurichten. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbetriebe ihrerseits Schwierigkeiten haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2018 leicht auf T€ 18.316 und setzten sich wie folgt zusammen:

	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	13.427	13.320	107
Umlagen	4.176	4.141	35
Zuschüsse	713	738	./25
Summen	18.316	18.199	117

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2018 und 2017 sind im Wesentlichen durch die moderaten Nutzungsgebührenerhöhungen im Rahmen des Programms „Walddorfer Schöner Wohnen“, durch die Vollausswirkung der Nutzungsgebührenerhöhungen des Vorjahres, durch den Fortfall

der öffentlichen Bindungen zweier Wohnanlagen und durch preislich angepasste Anschlussvermietungen zu erklären.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2018 insgesamt T€ 302 und sind insbesondere auf Bau- und Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 248 auf T€ 3.652 gesunken. Die Aufwandsreduzierung wurde vor allem durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten sowie den Zinsdegressions-effekt erreicht.

Die Entwicklung der Aufwendungen und Erträge für die Hausbewirtschaftung entsprach im Wesentlichen unserer Wirtschaftsplanung.

Neubau

Die derzeit in Durchführung befindliche Neubaumaßnahme am Volksdorfer Damm 178/178a wird voraussichtlich im September 2019 abgeschlossen sein; die neu erstellten Wohnungen und Stellplätze werden dann an die Nutzer übergeben.

Unsere Genossenschaft hat ankündigungsgemäß auch die Planungen für weitere Projekte vorangetrieben, die jeweils auf Grundstücken realisiert werden sollen, die sich im Eigentum unserer Genossenschaft befinden. Die Preisentwicklung im Bauhauptgewerbe lässt es jedoch als zumindest fraglich erscheinen, ob diese Projekte in der geplanten Form realisiert werden können, da die Baukosten in den letzten Jahren sehr stark gestiegen sind. Unsere Genossenschaft hat nicht die Zielsetzung, „Neubau um jeden Preis“ zu betreiben, sondern möchte im Rahmen ihrer Neubauprojekte Wohnraum schaffen, der für die Mitglieder erschwinglich ist. Neubaunutzungsgebühren von 16 € oder 18 € netto kalt je Quadrat-

meter monatlich passen nicht zu uns und sind für die meisten unserer Mitglieder unerschwinglich – deswegen halten wir es nicht für unsere Aufgabe, derartige Investitionen zu tätigen, wenn sie nur zu solchen Mieten kostendeckend vermietbar sind.

Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2018 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instandgehalten. Freiwerdende Wohnungen wurden einem Elektrocheck unterzogen und im Rahmen des Erforderlichen bzw. wirtschaftlich Möglichen modernisiert und instandgesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2018 T€ 5.863 und lagen damit um T€ 2.807 über denen des Vorjahres und T€ 363 über den geplanten Aufwendungen für 2018.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2018 in erheblichem Maße im Rahmen des Programms „Walddörfer Schöner Wohnen“ Fassaden- und andere Arbeiten durchgeführt, die in erster Linie dazu dienen sollten, das optische Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen zu verbessern. Auch im Jahre 2019 und in den Folgejahren werden wir dieses Programm fortsetzen, welches in unserer Mitgliedschaft auf sehr positive Resonanz gestoßen ist und dazu beitragen soll, dass unsere Wohnanlagen einen attraktiven und gepflegten Eindruck machen.

Die Fassadenmodernisierungen mit einer erheblichen energetischen Verbesserung und Balkonerweiterungen der Wohngebäude Stüffelring 50 (Restarbeiten), Stüffelring 52 und Volksdorfer Damm 185 wurde 2018 in Angriff genommen. Inzwischen sind die Arbeiten weitgehend abgeschlossen. Für das Jahr 2020 ist vorgesehen, die Wohngebäude Henseweg 8 und 12 sowie Stüffeleck 17 in ähnlicher Weise zu modernisieren.

Die Sanierung der Wohngebäude Lentersweg 25 bis 31 wurde im Frühjahr 2018 in Angriff genommen. Bedauerlicherweise haben sich im Sommer 2018 die Arbeiten aus verschiedenen Gründen deutlich verzögert, sodass die Fertigstellung der Maßnahme nicht im vorgesehenen Zeitraum erfolgen konnte. Inzwischen sind die Arbeiten dort fast vollständig abgeschlossen worden; die Restarbeiten wie Treppenhausernovierung etc. werden in Kürze in Angriff genommen. Darüber hinaus werden die beiden ersten Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg derzeit im Hinblick auf Schäden und Instandsetzungsbedarf untersucht.

Über eine Fortführung der Maßnahmen in der Wohnanlage Lentersweg ist noch kein endgültiger Beschluss gefasst worden.

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

Personalwesen

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

Um für die künftigen Aufgaben im Rahmen der Digitalisierung von Unterlagen und Geschäftsprozessen gewappnet zu sein, haben wir für die 2. Jahreshälfte 2019 die Neueinstellung einer teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterin vorgenommen, die sich schwerpunktmäßig um diese Themen kümmern wird. Darüber hinaus freuen wir uns, ab dem 1. August 2019 wieder eine Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkauffrau“ bei uns ausbilden zu dürfen.

Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2018 über unbebaute Grundstücke in Ammersbek mit einer Gesamtfläche von 23.904 m². Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit weiterhin nicht ausgegangen werden, da es sich um Landschaftsschutzgebiete handelt.

Nach dem Abriss des Wohngebäudes Alter Teichweg 1 in Ammersbek verfügen wir dort über ein weiteres, derzeit unbebautes Grundstück. Über dessen weitere Nutzung bzw. Verwertung sind noch keine Beschlüsse gefasst worden.

Dessen ungeachtet plant unsere Genossenschaft, auch weiterhin im Kreis Stormarn, insbesondere in der Gemeinde Ammersbek, im Bereich Neubau zu investieren. Dies ist ein Hintergrund dafür, dass wir

uns dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ im Kreis Stormarn angeschlossen haben. Leider haben sich bisher noch keine Projekte bzw. Grundstücksangebote aus diesem Bündnis ergeben, die für unsere Genossenschaft von Interesse gewesen wären.

Mitgliederbetreuung

Die Aktivitäten für unsere älteren Mitglieder im Rahmen unseres „Club65“ wurden auch im Jahre 2018 fortgeführt und weiter ausgebaut. Höhepunkt war zweifellos die Feier des 10jährigen Bestehens unseres „Garten65“ am 29. Mai 2018, welche mit über 200 Gästen bei strahlendem Sonnenschein stattfinden konnte.

Aufgrund der Bautätigkeit am Parkplatz unseres Einkaufszentrums „Walddörfer Rondell“ konnte im Jahre 2018 die Veranstaltung „Walddörfer Familientag“ im Sommer nicht durchgeführt werden. Der „Walddörfer Advent“ fand traditionell am Freitag vor dem 1. Advent 2018 in etwas verkleinerter Form im Inneren unseres Einkaufszentrums statt. Trotzdem fand die Veranstaltung großen Anklang und soll höchstwahrscheinlich in dieser Form auch in den nächsten Jahren fortgeführt werden.

Insgesamt ist das Inszenieren von nachbarschaftlichen Kontakten, d. h. die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten bei genossenschaftlichen Veranstaltungen ein wichtiger Bestandteil des Lebens in unserer Genossenschaft und unseren Siedlungen. In Zeiten zunehmender Anonymisierung und Vereinsamung ist es uns weiterhin ein ernsthaftes Anliegen, durch entsprechende Veranstaltungsangebote einen Beitrag zu mehr Miteinander in unserer Genossenschaft zu leisten.

Unsere beiden Gästewohnungen im Einkaufszentrum „Walddörfer Rondell“ sind im Herbst 2018 umfassend instandgesetzt worden. U. a. wurden neue Fußböden und neue Sanitärobjekte eingebaut sowie die Ausstattung moderner gestaltet. Die Wohnungsangebote werden von unseren Mitgliedern und denen der anderen beteiligten Genossenschaften aus der „Marketinginitiative“ nach wie vor rege in Anspruch genommen.

Gesamtaussage

Die gegenwärtige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird von uns unverändert positiv eingeschätzt, was auch für die künftige Entwicklung gilt. Diese zuversichtliche Einschätzung stützt sich zum einen auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt, die unverändert von sehr hoher Nachfrage gekennzeichnet ist und es uns erlaubt, im maßvollen, vereinbarten Rahmen Ertragssteigerungen durch Anpassung der Nutzungsgebühren zu realisieren. Zum anderen profitieren wir weiterhin vom anhaltend niedrigen Zinsniveau, welches uns im Aufwand erhebliche Entlastungen beschert hat, von denen wir auch in den kommenden Jahren noch profitieren werden.

Die nunmehr abgeschlossene Sanierung des ersten Bauabschnitts der Wohnanlage Lentersweg zeigt, dass dort in den nächsten Jahren noch sehr erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, die die Auflösung von Rücklagen erforderlich machen werden. Wir rechnen damit, dass in den nächsten Jahren es aus diesem Grunde noch zu weiteren Verringerungen des Eigenkapitals unserer Genossenschaft kommen kann. Dennoch gibt es zur nachhaltigen Fassadensanierung in dieser Wohnanlage aus unserer Sicht keine Alternative – ein technisch einwandfreier Zustand der Wohnanlage sowie die Zufriedenheit der Bewohner stehen hier bei unseren Entscheidungen im Vordergrund.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

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

	31.12.2018 €	%	31.12.2017 €	%
Anlagevermögen	109.671.782,75	93,33	107.505.078,35	93,66
Umlaufvermögen	7.843.645,16	6,67	7.279.111,29	6,34
Rechnungsabgrenzungsposten	278,46	0,00	2.005,34	0,00
Gesamtvermögen	117.515.706,37	100,00	114.786.194,98	100,00

	31.12.2018 €	%	31.12.2017 €	%
Eigenkapital	29.732.937,96	25,30	31.042.135,30	27,05
Fremdkapital				
langfristig	80.739.659,62	68,71	77.106.006,08	67,17
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	7.043.108,79	5,99	6.638.053,60	5,78
Gesamtkapital	117.515.706,37	100,00	114.786.194,98	100,00

Das Anlagevermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war am 31.12.2018 vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist vor allem auf die aktivierten Herstellungskosten für einen Neubau und für Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch den Anstieg der flüssigen Mittel (T€ 668).

Das Eigenkapital beträgt T€ 29.732 und entspricht 25,3 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 27,0 %). Die

Reduzierung des Eigenkapitals ist hauptsächlich auf die aufgrund des Jahresergebnisses erfolgte Entnahme von Ergebnisrücklagen zurückzuführen, der allerdings auch höhere Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 489 gegenüberstanden.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2018 hauptsächlich durch die Aufnahme von Fremdmitteln insbesondere für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit von T€ 6.900 erhöht, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3.271 (Vorjahr T€ 2.988) gegenüberstanden.

Finanzlage

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

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

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 2018 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 6.250 reicht bis auf T€ 1.237 für die Deckung der im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen planmäßigen Tilgungen von T€ 3.271, Zinszahlungen von T€ 3.739 und Dividendenzahlungen von T€ 477 aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind neben den Zahlungen für Tilgung, Zinsen und Dividenden auch Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben und Darlehensauszahlungen enthalten.

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

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien und der positiven Geschäftserwartung ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erwarten.

Kapitalflussrechnung	2018 T€	2017 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	6.250	8.664
Investitionstätigkeit	-5.488	-1.565
Finanzierungstätigkeit	-94	-6.918
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	668	181
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	3.313	2.645

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	-330	2.081	-2.411
Bautätigkeit/Modernisierung	-617	-692	75
Finanzergebnis	1	1	0
sonstiger Geschäftsbetrieb	-126	-125	-1
Neutrales Ergebnis	-201	72	-273
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48	-49	1
Gesamtergebnis	-1.321	1.288	-2.609

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der Sanierung der Gebäude Lentersweg 25 bis 31, denen teilweise gestiegene Nutzungsgebühren und geringere Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

In der Position „Bautätigkeit/Modernisierung“ werden hauptsächlich eigene Personal- und Sachkosten für diesen Bereich erfasst. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieses Ergebnis vor allem durch erhöhte aktivierte Eigenleistungen und Zinsen während der Bauzeit verbessert.

Das neutrale Ergebnis ist von Abschreibungen des Restbuchwertes des abgebrochenen Gebäudes „Alter Teichweg 1“ und Bauvorbereitungskosten sowie von Abbruchkosten geprägt.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Entnahme aus den Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.820.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 1.115,30 ergibt sich für 2018 ein Bilanzgewinn von € 500.087,97.

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

4,0% Dividende	€ 494.920,00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 5.167,97
Bilanzgewinn 2018	€ 500.087,97

Der Zahltag für die Dividende ist der 4. Juli 2019.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und unter Beachtung der erheblichen Instandhaltungsaufwendungen in der Wohnanlage Lentersweg als stabil zu bezeichnen.

Prognosebericht

Unsere wichtigste Aufgabe besteht auch künftig in der qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnungsversorgung unserer Mitglieder, die wir im Interesse einer hohen Kundenzufriedenheit durch attraktive Zusatzangebote ergänzen. Dies wird auch in Zukunft im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik stehen.

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

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

Ungeachtet der erheblichen Investitionen in der Wohnanlage Lentersweg, die auch künftig die wirtschaftlichen Ergebnisse unserer Genossenschaft

belasten werden, werden wir durch eine gezielte Ausgaben- und Investitionspolitik versuchen, die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft zu sichern und mittelfristig auf dem gegenwärtigen Niveau zu halten.

Das Jahresergebnis 2018 war erwartungsgemäß durch erhebliche Instandhaltungskosten für den ersten Bauabschnitt der Sanierung der Wohnanlage Lentersweg geprägt. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir bei Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 4 Millionen Euro und Zinsaufwendungen von ca. 3,5 Millionen Euro einen Jahresüberschuss von ca. 1,2 Millionen Euro, der für die Zahlung der Dividende und für eine moderate Stärkung der Rücklagen ausreichen wird.

Chancenbericht

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

Aufgrund unserer flexiblen Vergaberichtlinien fällt es uns leicht, Mitglieder und Mietinteressenten gezielt mit Wohnungsangeboten zu versorgen. Diese Flexibilität wird sich auch in Zukunft unserer Erwartung nach auszahlen und uns das Vermieten unserer freiwerdenden Wohnungen bzw. deren gezielte Belegung deutlich erleichtern.

Risikobericht

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

Die Entwicklung der Kapazitäten und Preise im Handwerk und im Baugewerbe machen uns zunehmend Sorgen. Handwerksfirmen, mit denen wir zum

Teil seit Jahrzehnten zusammenarbeiten, sind nicht mehr uneingeschränkt in der Lage, unsere Aufträge auszuführen, weil es ihnen an Fachpersonal fehlt. Bisher konnten wir dies durch Auftragsvergaben an neue Firmen kompensieren. Es könnte sich jedoch eine Entwicklung ergeben, in deren Verlauf es für uns immer schwieriger wird, Handwerksleistungen in Anspruch zu nehmen. Korrespondierend hiermit sind die Stundensätze und Materialkosten im Handwerk deutlich spürbar angestiegen, was für uns u. a. zu erhöhten Instandhaltungskosten führt. Es ist derzeit nicht absehbar, dass dieser Trend sich umkehrt, so dass wir auch hier künftig mit steigenden Kostenbelastungen zu rechnen haben.

Hamburg, 21. Mai 2019

Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Aus unserem Programm 2018/19:

- Reihenhäuser am Volksdorfer Grenzweg
- Wohnanlage Stüffelring 50
- Wohnanlage Volksdorfer Damm 151–155
- Waldreiterring 22/24
- Wohnanlage Klambundeweg 5+7

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft hat sich seit der letzten Jahreshauptversammlung vom 26. Juni 2018 sehr eingehend mit dem Geschäftsverlauf und vor allem der Bautätigkeit der Genossenschaft befasst. Dies geschah im Rahmen von

- fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- einer gemeinsamen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat
- zwei Sitzungen des Aufsichtsrats
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand.

Darüber hinaus wurden einige Teile des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Rahmen einer gemeinsamen Bestandsrundfahrt von Vorstand und Aufsichtsrat in Augenschein genommen.

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

Der Aufsichtsrat hat im zurückliegenden Jahr die Tätigkeit der Genossenschaft wiederum intensiv begleitet und die Geschäftsentwicklung eingehend mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die umfangreichen Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, namentlich die Neubaumaßnahme am Volksdorfer Damm 178/178a, die Modernisierung der „Punkthäuser“ am Stüffelring und am Volksdorfer Damm sowie die umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Wohnanlage Lentersweg.

Der Aufsichtsrat ist im Übrigen seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflicht nachgekommen, den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017) sowie den Jahresabschluss für das Jahr 2018 mitsamt dem Lagebericht des Vor-

standes eingehend zu prüfen und mit dem Vorstand zu erörtern.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass das im Jahre 2018 erreichte Jahresergebnis den gemeinsamen Planungen von Vorstand und Aufsichtsrat entspricht und unterstützt ausdrücklich die Bemühungen des Vorstandes, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere in der Wohnanlage Lentersweg anzugehen, auch wenn dies auch künftig Rücklagenentnahmen erfordern sollte. Der Aufsichtsrat teilt im Übrigen auch die Auffassung des Vorstandes, dass es trotz der gegenwärtigen Situation im Bauhauptgewerbe und im Bauhandwerk möglich sein sollte, im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren die Neubauproduktivitäten der Genossenschaft fortzuführen, auch wenn aufgrund des gegenwärtigen Preisniveaus anfangs möglicherweise keine kostendeckenden Nutzungsgebühren erreicht werden können.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht 2018 des Vorstandes für die Wald-dörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 einschließlich der Rücklagenentnahme in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern von Vorstand, Belegschaft und Vertreterversammlung für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Jahr 2018.

Hamburg, den 22. Mai 2019

Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beteiligung
ist der Grundriss
meines Lebens.

Wie ich lebe, bestimme ich. Und wie wir in unserer Nachbarschaft wohnen, beschließen wir gemeinsam. Dabei kann jeder seine Meinung sagen und am Ende mitentscheiden.

Unser Vermieter fördert Beteiligung:
**VNW. Verband der
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
www.vnw.de



vnw

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		43.582,74	34.206,12
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.357.588,67		102.433.025,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.654.239,23		3.768.617,65
Grundstücke ohne Bauten	125.472,50		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	77.877,69		69.397,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.544,05		231.490,47
Anlagen im Bau	3.733.338,03		0,00
Bauvorbereitungskosten	497.587,84	109.624.648,01	964.838,43
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.552,00	3.500,00
Anlagevermögen insgesamt		109.671.782,75	107.505.078,35
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.138.211,14		4.093.421,38
Andere Vorräte	6.143,35	4.144.354,49	3.938,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	58.328,13		56.056,32
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4,90		112,48
Sonstige Vermögensgegenstände	163.777,76	222.110,79	349.645,93
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.313.480,40		2.644.694,78
Bausparguthaben	163.699,48	3.477.179,88	131.241,92
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		278,46	2.005,34
Bilanzsumme		117.515.706,37	114.786.194,98

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	258.250,00		285.750,00
der verbleibenden Mitglieder	12.866.599,99		12.380.250,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	84.000,00	13.208.849,99	53.500,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 0,00	3.249.000,00		3.249.000,00 (130.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 0,00	12.775.000,00		14.595.000,00 (680.000,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: € 1.820.000,00		16.024.000,00	(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.115,30		914,27
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.321.027,33		1.287.721,03
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	0,00		810.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.820.000,00	500.087,97	0,00
Eigenkapital insgesamt		29.732.937,96	31.042.135,30
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.596,00		612,00
Sonstige Rückstellungen	703.561,43	712.157,43	375.052,13
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.104.694,01		66.667.929,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.636.487,28		10.531.590,33
Erhaltene Anzahlungen	4.676.957,12		4.664.034,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.342,22		68.147,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.455.150,78		1.275.509,65
Sonstige Verbindlichkeiten	118.844,01	87.021.475,42	119.918,93
davon aus Steuern € 15.097,42			(7.632,77)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 58,80			(129,77)
Rechnungsabgrenzungsposten		49.135,56	41.265,35
Bilanzsumme		117.515.706,37	114.786.194,98

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	18.315.803,70		18.199.751,92
aus Betreuungstätigkeit	1.692,00		7.524,94
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.640,00	18.323.135,70	4.200,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.789,76	34.200,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.766,36	11.192,57
Sonstige betriebliche Erträge		415.401,32	410.903,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.664.465,37		6.866.186,72
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	9.664.465,37	1.624,49
Rohergebnis		9.219.627,77	11.799.962,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.443.998,02		1.442.130,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 37.679,41	338.497,39	1.782.495,41	328.924,93 (34.805,75)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.290.034,68	3.189.051,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.165.060,22	1.036.834,19
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,00		210,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	816,12	991,12	744,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.651.833,93	3.900.279,85
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		48.506,85	49.151,03
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-717.312,20	1.854.544,44
Sonstige Steuern		603.715,13	566.823,41
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-1.321.027,33	1.287.721,03
Gewinnvortrag		1.115,30	914,27
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		1.820.000,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	810.000,00
Bilanzgewinn		500.087,97	478.635,30

Anhang 2018

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 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt-VO)“, beachtet.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von zwei bis fünf Jahren.
- Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.
- Im Sachanlagevermögen enthalten die Zugänge der Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen anteilige Verwaltungskosten, die anhand einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden, sowie für Neubauten Zinsen während der Bauzeit (Anlagen im Bau; € 15.174,65).
- Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung dreier Gebäude, der Erstellung eines Fahrradhauses, sowie der Erweiterung einer Müllanlage. Die Umbuchung auf Grundstücke ohne Bauten betreffen die Grundstückskosten einer Verwaltungseinheit mit einem im Geschäftsjahr abgebrochenen Gebäude.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit 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.

- Der Zugang bei den „Geschäfts- und anderen Bauten“ bezieht sich auf den Umbau eines Ladengeschäftes in ein Büro. 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. Durch Umbuchung ist der Grundstückswert unseres Grundstückes in Ammersbek „Alter Teichweg 1“ hinzugekommen, da wir das Gebäude abgebrochen haben.
- 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. Der Zugang hier bezieht sich auf einen Geschäftsanteil der Sparda-Bank.
- Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.
- Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand berücksichtigt.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
- Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

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

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

Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht (Vorjahr € 0,00).

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Verwaltungskosten (T€ 228), Baukosten (T€ 140), Instandhaltungskosten (T€ 230) und Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 110). 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

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Abbruchkosten für einen Garagenhof, eine Kegelbahn und das Gebäude „Alter Teichweg 1“ in Höhe von insgesamt T€ 136 enthalten. Bei den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für das Gebäude „Alter Teichweg 1“ und Bauvorbereitungskosten für ein nicht weiter verfolgtes Bauvorhaben in Höhe von T€ 75 enthalten. Ansonsten sind nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge nicht angefallen.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2018
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.750,28	24.731,90			104.482,18
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.063.484,34	2.064.027,10	112.928,58	-125.443,90	171.889.138,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.857.030,96	41.719,84			5.898.750,80
Grundstücke ohne Bauten	932.137,33			125.470,50	1.057.607,83
Technische Anlagen und Maschinen	164.774,56	18.855,08	10.963,50		172.666,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	777.369,55	18.563,33	22.808,17		773.124,71
Anlagen im Bau	0,00	3.288.760,40		444.577,63	3.733.338,03
Bauvorbereitungskosten	964.838,43	29,43	22.675,79	-444.604,23	497.587,84
	178.759.635,17	5.431.955,18	169.376,04	0,00	184.022.214,31
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.500,00	52,00			3.552,00
Anlagevermögen insgesamt	178.842.885,45	5.456.739,08	169.376,04	0,00	184.130.248,49

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
	45.544,16	15.355,28		60.899,44	43.582,74	34.206,12
	67.630.458,55	3.014.020,32	112.928,58	70.531.550,29	101.357.588,67	102.433.025,79
	2.088.413,31	156.098,26		2.244.511,57	3.654.239,23	3.768.617,65
	932.135,33			932.135,33	125.472,50	2,00
	95.376,67	10.375,28	10.963,50	94.788,45	77.877,69	69.397,89
	545.879,08	71.509,75	22.808,17	594.580,66	178.544,05	231.490,47
				0,00	3.733.338,03	0,00
		22.675,79	22.675,79	0,00	497.587,84	964.838,43
	71.292.262,94	3.274.679,40	169.376,04	74.397.566,30	109.624.648,01	107.467.372,23
				0,00	3.552,00	3.500,00
	71.337.807,10	3.290.034,68	169.376,04	74.458.465,74	109.671.782,75	107.505.078,35

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	72.104.694,01 (66.667.929,36)	3.302.686,34 (3.033.883,95)	16.072.388,42 (13.573.197,89)	52.729.619,25 (50.060.847,52)	72.104.694,01 (66.667.929,36)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.636.487,28 (10.531.590,33)	186.589,92 (314.416,28)	2.389.654,94 (1.774.662,27)	6.060.242,42 (8.442.511,78)	8.636.487,28 (10.531.590,33)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.676.957,12 (4.664.034,00)	4.676.957,12 (4.664.034,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.342,22 (68.147,93)	18.831,27 (60.846,98)		10.510,95 (7.300,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.455.150,78 (1.275.509,65)	1.455.150,78 (1.275.509,65)				
Sonstige Verbindlichkeiten	118.844,01 (119.918,93)	118.844,01 (119.918,93)				
Gesamtbetrag	87.021.475,42 (83.327.130,20)	9.759.059,44 (9.468.609,79)	18.462.043,36 (15.347.860,16)	58.800.372,62 (58.510.660,25)	80.741.181,29 (77.199.519,69)	

* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2018 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2018 von T€ 164 abgetreten.

D. Sonstige Angaben

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

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

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2017	49.644	3.696
Zugang 2018	3.377	113
Abgang 2018	1.431	107
Ende 2018	51.590	3.702

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 486.349,99 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2018 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2018 bilanziert wurden:

- aus Leasingverträgen T€ 213 (davon T€ 83 für das Geschäftsjahr 2019)
- aus Bau- und Architektenverträgen T€ 2.800.

Zur Finanzierung dieser Beträge sind Fremdmittel in gleicher Höhe zugesagt.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

hauptamtlich: Ulrich Stallmann (Vorsitzender)
nebenamtlich: Holger Krücken (ab 01.01.2018)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jens Bornholdt (ab 26.06.2018)
Michael Bortels
Jörk Brand
Andreas Eichler
Petra Kupferschmidt
Ulf Matzner (Vorsitzender)
Jens Melzner
Helmut Stritzel
Helmut Wentzel

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.05.2019 wurden aus den Ergebnismrücklagen € 1.820.000,00 entnommen; damit ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 500.087,97.

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

4,0% Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 494.920,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 5.167,97
Bilanzgewinn 2018	€ 500.087,97

Hamburg, den 21.05.2019
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Verzeichnis der Vertreter

Wahlbezirk 1:

Volksdorf/Bergstedt
Markus Kluck
Darius Reister-Krebs
Jens Tiedemann

Wahlbezirk 2:

Buckhorn I
Christina Jung
Peter Ritter
Manfred Sommerfeld
Ralf Speckhahn

Wahlbezirk 3:

Buckhorn II
Bernd Gonschior
Thomas Wolf

Wahlbezirk 4:

Buckhorn III
Sigrid Huck
Barbara Retzlaff
Jessica Rupprecht
Jeannette Schmitz

Wahlbezirk 5:

Buckhorn IV
Klaus Brand
Martina Laude
Tatjana Nicksch

Wahlbezirk 6:

Horn
Detlef Weisse

Wahlbezirk 7:

Bergstedt I
Thorsten Priehn
Volker Materne

Wahlbezirk 8:

Bergstedt II
Peter Voss
Werner Wolff

Wahlbezirk 9:

Bergstedt III
Joachim Grigoleit
Robert Iwohn
Kerstin Krüger

Wahlbezirk 10:

Bergstedt IV
Fritz Glatzer
Gerhard Grodd
Heinrich Kock

Wahlbezirk 11:

Bergstedt V
Wolf-Rüdiger Behnke
Uwe Johannsen

Wahlbezirk 12:

Bergstedt VI
Wilfried Gast
Niels Hanßen
Holger Schütt

Wahlbezirk 13:

Ammersbek
Louisa Langhein
Anja Schwenn

Wahlbezirk 14:

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

Wahlbezirk 15:

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

Wahlbezirk 16:

Neubauten Bergstedt
Carmen Egeler
Gretel Rühle
Mandy Warneke
Stephanie Weigle

Wahlbezirk 17:

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

Stand: Juli 2019

Unsere Genossenschaft

VORSTAND

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

SPRECHER DER VERTRETER

Bernd Jacobs	
Wilfried Gast	(Stellvertreter)

AUFSICHTSRAT

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

PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2019




**Wir gedenken unserer im Jahr 2018
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: 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

18