



Besser als gewohnt

Walddörfer  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2019

Besser als gewohnt



## Auf einen Blick

<b>BILANZGEWINN</b>	€
4% Dividende	512.884,00
Vortrag auf neue Rechnung	8.878,05
<b>Bilanzgewinn 2019</b>	<b>521.762,05</b>

<b>KENNZAHLEN</b>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Mitgliederzahl	3.734	3.702	3.696
Eigene Wohnungen	2.418	2.394	2.400
Gewerbliche Einheiten	32	32	32
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	13.405.500,00	12.866.599,99	12.380.250,00

<b>VERMÖGENSLAGE</b>	€	€	€
Anlagevermögen	110.409.695,68	109.671.782,75	107.505.078,35
Umlaufvermögen	6.290.369,21	7.843.645,16	7.279.111,29
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	278,46	2.005,34
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>116.700.064,89</b>	<b>117.515.706,37</b>	<b>114.786.194,98</b>

<b>GESAMTKAPITAL</b>	€	€	€
Eigenkapital	31.155.512,05	29.732.937,96	31.042.135,30
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	79.346.756,47	80.739.659,62	77.106.006,08
kurzfristig	6.197.796,37	7.043.108,79	6.638.053,60
<b>Gesamtkapital</b>	<b>116.700.064,89</b>	<b>117.515.706,37</b>	<b>114.786.194,98</b>

## Inhaltsverzeichnis

**2**

Auf einen Blick

**5**

Grußwort des Vorstandes

**6**

Lagebericht

**15**

Neubau Volksdorfer Damm

**16**

Bericht des Aufsichtsrates

**18**

Bilanz

**21**

Anhang

**28**

Vertreterverzeichnis

**29**

Unsere Genossenschaft

**30**

Nachruf

**31**

Impressum

---

HIER  
WOHNT  
DAS  
WIR

Bei uns lebt das Miteinander  
wohnungsbaugenossenschaften.de



WIR  
ZEIGEN  
FLAGGE  
FAIRES  
WOHNEN

Bei uns lebt das Miteinander  
wohnungsbaugenossenschaften.de



IN  
DEUTSCHLAND  
SIND WIR  
DEIN  
HEIM  
VORTEIL

Bei uns lebt die Gemeinschaft  
wohnungsbaugenossenschaften.de



LET'S  
TALK ABOUT  
FLATS,  
BABY

Wohnen mit echter Mitbestimmung  
wohnungsbaugenossenschaften.de



## Grußwort des Vorstandes

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

seit März des Jahres ist vieles anders in unserem Land: Wir tragen Masken, wir halten Abstand, wir waschen und desinfizieren ständig unsere Hände.... wer hätte dies alles vor einem halben Jahr noch für möglich gehalten?

Auch unsere genossenschaftlichen Beschlussfassungen und Regularien mussten wir pandemiebedingt anpassen: Aufgrund einer entsprechenden Gesetzesänderung findet in diesem Sommer bei uns keine Vertreterversammlung statt. Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Aufsichtsrat beschlossen; im Rahmen eines schriftlichen Abstimmungsverfahrens haben die Mitglieder der Vertreterversammlung Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 entlastet und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt. Deshalb können wir planmäßig im Juli des Jahres Dividenden und Geschäftsguthaben ausbezahlen.

Die Schließungen von Geschäftsstelle, Waschhaus, Gästewohnungen und „Club65“-Angeboten haben für viele unserer Mitglieder Beeinträchtigungen und Einschränkungen mit sich gebracht. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für das Verständnis, das unserer Genossenschaft in diesem Zusammenhang entgegengebracht wurde und immer noch entgegengebracht wird.

Gerade in diesen bewegten Zeiten ist es für uns Genossenschaften wichtig, Flagge zu zeigen und plakativ darzustellen, wofür wir stehen: für sicheres und preiswertes Wohnen unter fairen Bedingungen und mit menschlichem Mehrwert. Unsere Kolleginnen und Kollegen von den Berliner Genossenschaften haben hierfür sehr anschauliche Kampagnenmotive entwickelt. Einige zeigen wir Ihnen an dieser Stelle und hoffen, dass sie Ihnen genau so gut gefallen wie uns.

Hamburg, im Juni 2020  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

# Lagebericht 2019

## Grundlagen und Geschäftsverlauf

### Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.418** Wohnungen mit 160.400,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 593** Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 231** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand unserer Genossenschaft durch die Fertigstellung unseres Neubaus am Volksdorfer Damm um 24 Wohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätze erhöht. Darüber hinaus wurden 6 weitere oberirdische Stellplätze am Einkaufszentrum „Walddorfer Rondell“ geschaffen.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 180 über derjenigen des Vorjahres (145). 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. Der Anstieg der Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr ist auch auf die Vermietung der 24 neu erstellten Wohnungen am Volksdorfer Damm zurückzuführen.

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 2019 standen insgesamt 49 Wohnungen (Vorjahr 51 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

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

**49 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 2019 auf T€ 18.741 und setzten sich wie folgt zusammen:

	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	13.848	13.427	421
Umlagen	4.206	4.176	30
Zuschüsse	687	713	./26
<b>Summen</b>	<b>18.741</b>	<b>18.316</b>	<b>425</b>

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2019 und 2018 sind im Wesentlichen durch den Zugang unseres Neubauvorhabens Volksdorfer Damm 178 und 178 a sowie durch die moderat erhöhten Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen der Bestandswohnungen begründet. Darüber hinaus haben sich die unterjährigen Mieterhöhungen aus dem Vorjahr positiv ausgewirkt, ebenso die Erhöhung der Garagenmieten.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2019 insgesamt T€ 243 und sind insbesondere auf Bau- und Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind planmäßig um rund T€ 1.795 gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 gesunken. Diese erhebliche Verringerung ist fast ausschließlich auf die im Jahre 2019 vorerst beendete Sanierung der Wohnanlage Lentersweg zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 208 auf T€ 3.444 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 bereits erwähnten 24 Wohnungen und 34 Stellplätze im Neubauvorhaben Volksdorfer Damm 178/178a wurden planmäßig fertiggestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben darüber hinaus im Herbst 2019 beschlossen, dass der Garagenhof im Inneren des Stüffelrings abgebrochen und durch Neubauten mit insgesamt 54 Wohnungen ersetzt werden sollen, die ebenfalls auf einer Tiefgarage stehen. Die Vertreterversammlung der Genossenschaft hat am 10. Dezember 2019 hierzu ihre Zustimmung erteilt, sodass die Bauarbeiten nunmehr Anfang 2021 beginnen sollen.

Auch in den Horner Wohnanlagen der Genossenschaft bestanden Planungen für eine Nachverdichtung mit bis zu 100 Genossenschaftswohnungen.

Aufgrund der wohnungspolitischen Unwägbarkeiten, die untrennbar mit den Schlagworten „Mietpreisbremse“ und „Mietendeckel“ verbunden sind, haben wir diese Planungen auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. So sehr wir uns auch die Erweiterung unseres Wohnungsangebots durch Neubauten auf eigenen Grundstücken wünschen, so wenig sind wir bereit, in diesen ungewissen Zeiten hier unkalkulierbare Risiken einzugehen. Diese Entscheidung berücksichtigt auch die in den letzten Jahren extrem gestiegenen Baukosten.

## Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2019 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instandgehalten. Freierwerdende Wohnungen wurden einem Elektrocheck unterzogen und im Rahmen des Erforderlichen bzw. wirtschaftlich Möglichen modernisiert und instandgesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2019 T€ 4.068 und lagen damit um T€ 1.795 unter denen des Vorjahres und entsprechen weitestgehend den geplanten Aufwendungen für 2019.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2019 in erheblichem Maße im Rahmen des Programms „Walddörfer Schöner Wohnen“ Fassaden- und andere Arbeiten durchgeführt, die in erster Linie dazu dienen sollten, dass optische Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen zu verbessern. Auch im Jahre 2020 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 Modernisierung der drei „Punkthäuser“ am Stüffelring und am Volksdorfer Damm konnte im Jahr 2019 endgültig abgeschlossen werden. Hier hatten sich Verzögerungen ergeben, u. a. weil infolge nicht vorhersehbarer Schäden an den Dachterrassen

zusätzliche Arbeiten erforderlich geworden waren. In der Zwischenzeit ist mit der entsprechenden Modernisierung der anderen drei „Punkthäuser“ Henselweg 8 und 12/Stüffeck 17 begonnen worden. Wir hoffen, diese im Laufe des Jahres 2020 weitgehend abschließen zu können.

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt war die Befassung mit den Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg. Hier wurde nach einer Analyse des technischen Zustandes inzwischen damit begonnen, für die Sanierung/Erneuerung der Paletten ein Konzept zu entwickeln. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die entsprechenden Entscheidungen hierzu im Laufe des Jahres 2020 gefällt werden und anschließend umgesetzt werden können. Da hierfür ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, ist es derzeit schwierig, den zeitlichen Rahmen zu bestimmen.

Auch für die Folgejahre gehen wir davon aus, dass wir in erheblichem Maße Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen tätigen werden, um unsere Wohnanlagen in einem marktgerechten, attraktiven Zustand zu erhalten. Für das Jahr 2021 ist u. a. die Sanierung von Reihenhäusern in Horn vorgesehen. Darüber hinaus werden wir verstärkt auch in die Außenanlagen unserer genossenschaftlichen Grundstücke investieren müssen, auch um durch gezielte Maßnahmen den Bewuchs in vertretbaren Grenzen zu halten.

## 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.

Sowohl im Hinblick auf die Digitalisierung als auch auf die Verkehrssicherungspflichten steht unsere Genossenschaft vor großen Aufgaben, die es zu bewältigen gilt. Aus diesem Grunde haben wir im Herbst 2019 zwei teilzeitbeschäftigte Mitarbeiterinnen eingestellt, die schwerpunktmäßig in diesen Bereichen tätig sind.

## Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2019 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m<sup>2</sup>. Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit weiterhin nicht ausgegangen werden, da es sich um Landschaftsschutzgebiete in Ammersbek handelt.

Darüber hinaus verfügen wir noch über ein weiteres unbebautes Grundstück in Ammersbek.

Wir wollen im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen weiterhin versuchen, kleinere, freifinanzierte Neubaulprojekte auf genossenschaftseigenen Grundstücken zu realisieren, z. B. in Ammersbek und in Bergstedt. Unverändert bemühen wir uns auch weiterhin im Rahmen des „Stormarner Bündnis für Wohnen“, auch in Schleswig-Holstein Neubau realisieren zu können.



## Mitgliederbetreuung

Auch im Jahre 2019 waren unsere „Club65“-Angebote sehr beliebt: Insgesamt 5.840-mal wurde ein Veranstaltungs- oder Besuchsangebot in Anspruch genommen. Die Anzahl der Mitglieder und Gäste in unserem Club65 liegt bei rund 450, von denen rund 300 regelmäßig an den Veranstaltungen teilnehmen. Umso bedauerlicher, dass wir im März 2020 aus rechtlichen Gründen und vor dem Hintergrund der Infektionsgefahr die Club65-Angebote vorübergehend schließen mussten.

Die Sommerveranstaltung „Walddörfer Familientag“ sowie die Adventsveranstaltung „Walddörfer Glühweintreff“ im Jahr 2019 waren erfolgreich und wurden gut angenommen. Insbesondere der adventliche Glühweintreff erfreut sich sehr großer Beliebtheit und soll, soweit möglich, auch in den nächsten Jahren in dieser oder einer ähnlichen Form beibehalten werden. Naturgemäß hat die Corona-Pandemie auch im Hinblick auf unsere Angebote für die Mitglieder unserer Genossenschaft zu Einschränkungen im Jahr 2020 geführt. Die Schließung der Geschäftsstelle, des Waschhauses und zeitweise auch der Gästewohnungen haben wir sehr bedauert, waren diese Angebote sonst doch immer ein wichtiger Bestandteil unsers genossenschaftlichen Angebots. Wir hoffen sehr, dies in Zukunft wieder fortführen zu können.

## Gesamtaussage

In den Vorjahren hatten wir an dieser Stelle immer zum Ausdruck gebracht, dass wir im Hinblick auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft keinen Anlass für Einschränkungen sehen, zumal die Nachfrage am Wohnungsmarkt unverändert hoch ist. Diese Aussage hat im Grundsatz auch noch immer Bestand, jedoch lassen sich die Folgen der Pandemie in wirtschaftlicher Hinsicht noch nicht abschließend einschätzen.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

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

	31.12.2019 €	%	31.12.2018 €	%
Anlagevermögen	110.409.695,68	94,61	109.671.782,75	93,33
Umlaufvermögen	6.290.369,21	5,39	7.843.645,16	6,67
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	278,46	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>116.700.064,89</b>	<b>100,00</b>	<b>117.515.706,37</b>	<b>100,00</b>

	31.12.2019 €	%	31.12.2018 €	%
Eigenkapital	31.155.512,05	26,70	29.732.937,96	25,30
Fremdkapital				
langfristig	79.346.756,47	67,99	80.739.659,62	68,71
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.197.796,37	5,31	7.043.108,79	5,99
<b>Gesamtkapital</b>	<b>116.700.064,89</b>	<b>100,00</b>	<b>117.515.706,37</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2019 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 abzüglich der Abschreibungsbeträge zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen verminderte sich insbesondere durch eine Reduzierung der flüssigen Mittel (T€ 1.817).

Das Eigenkapital beträgt T€ 31.156 und entspricht 26,7 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 25,3 %).

Gegenüber dem Vorjahr wird das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 1.423 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist durch höhere Geschäftsguthaben von T€ 531 und den Jahresüberschuss 2019 von T€ 1.386 abzüglich der Dividendenzahlung für 2018 von T€ 495 bedingt.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2019 insgesamt verringert. Der Aufnahme von Fremdmitteln, insbesondere für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit von T€ 2.104, standen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3.444 (Vorjahr T€ 3.271) sowie eine Sondertilgung in Höhe von T€ 53 gegenüber.

## 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 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.

Im Interesse einer langfristigen Finanzplanung und um Zinsänderungsrisiken auszuschließen, haben wir für fast alle Darlehen, deren Zinsfestschreibung bis Ende 2022 abgelaufen wäre, schon jetzt Forward-Konditionen für die Folgezeit vereinbart. Es besteht bei einem Darlehen eine Ausnahme, da wir hier noch keine endgültige Entscheidung getroffen haben.

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 2019 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€ 7.157 reicht bis auf T€ 279 für die Deckung der im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von T€ 3.497, Zinszahlungen von T€ 3.444 und Dividendenzahlungen von T€ 495 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 – trotz der gegenwärtigen Pandemie-bedingten Unwägbarkeiten - nicht zu erwarten.

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	7.157	6.250
Investitionstätigkeit	-4.169	-5.488
Finanzierungstätigkeit	-4.805	-94
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.817	668
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	1.496	3.313

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>Erfolgsanalyse</b>	<b>2019 T€</b>	<b>2018 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	2.103	-330	2.433
Bautätigkeit/Modernisierung	-565	-617	52
Finanzergebnis	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-134	-126	-8
Neutrales Ergebnis	21	-201	222
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-39	-48	9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.387</b>	<b>-1.321</b>	<b>2.708</b>

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen, gestiegenen Nutzungsgebühren und geringeren Zinsaufwendungen.

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

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

### Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 870.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 5.167,97 ergibt sich für 2019 ein Bilanzgewinn von € 521.762,05.

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

4,0% Dividende	€ 512.884,00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 8.878,05
<b>Bilanzgewinn 2019</b>	<b>€ 521.762,05</b>

Der Zahltag für die Dividende ist der 7. Juli 2020.

## Prognosebericht

Die grundlegenden Zielsetzungen und Strategien unserer Genossenschaft werden sich auch in absehbarer Zukunft nicht ändern: Wir wollen weiterhin unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung stellen. Wir bemühen uns um eine hohe Kundenzufriedenheit und um ein attraktives Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen.

Die Marktverhältnisse, in denen wir uns mit unserem Wohnungsangebot bewegen, werden von uns weiterhin als vorteilhaft eingeschätzt. Die Nachfrage ist nach wie vor hoch, wenngleich der Vermietungsprozess derzeit Epidemie-bedingt komplizierter geworden ist. Hier arbeiten wir an neuen Konzepten, ebenso wie an dem Thema „Digitalisierung“, welches aus unserer Sicht eines der beherrschenden in den nächsten Jahren werden wird. Wir wollen den Weg in das papierlose Büro bewältigen und haben hierfür bereits die ersten Schritte in die Wege geleitet.

Auch das Thema „Verkehrssicherungspflichten“ wird von uns mit großer Akribie bearbeitet. Die Erfüllung der von Gesetzgebung und Rechtsprechung definierten Aufgaben und Herausforderungen hat für uns eine hohe Priorität, weshalb wir auch im vergangenen Jahr das Konzept unserer Genossenschaft haben extern untersuchen lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben uns bestätigt, dass wir in diesem Bereich gut aufgestellt sind. Hinweise aus dem Gutachten haben wir bereits in unsere tägliche Praxis übernommen. Auch in Zukunft wird dieses Thema ein wichtiger Befassungsgegenstand unserer Genossenschaft sein, um unseren Mitgliedern ein sicheres Wohnen gewährleisten zu können.

Naturgemäß profitieren auch wir von der gegenwärtigen Situation am Kapitalmarkt und den seit Jahren – im Vergleich zu früher – extrem niedrigen Fremdkapitalzinsen. Diese Entlastung auf der Aufwandseite wird uns nach unserer Einschätzung auch in den künftigen Jahren dabei behilflich sein, positive Jahresergebnisse zu erzielen und die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter zu stärken – trotz geplanter erhöhter Investitionen insbesondere in die Modernisierung und Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass sich nennenswerte wirtschaftliche oder andere Schwierigkeiten für uns in den nächsten Jahren nicht ergeben werden, auch nicht infolge der Corona-Pandemie. Für die Folgejahre erwarten wir bei sinkenden Zinsaufwendungen und steigenden Instandhaltungskosten Ergebnisse, die in etwa denen des Geschäftsjahres 2019 entsprechen werden.

## 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.

Wir werden unser Instrumentarium für die Vermarktung unserer Wohnungen weiter verfeinern und haben mit dem Einsatz von 360-Grad-Aufnahmen

angebotener Wohnungen bereits gute Erfahrungen gemacht. Möglicherweise wird sich auch im Bereich von Wohnungsabnahmen/Wohnungsübergaben eine neue Prozedur ergeben, die diese Verfahren verkürzen und vereinfachen wird.

Neben der Verkehrssicherungspflicht ist auch das Thema „Treppenhausreinigung“ ein wichtiger Bestandteil unserer Agenda. Hier sehen wir durchaus Ansatzpunkte, um die Zufriedenheit unserer Mitglieder weiter zu steigern.

## 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.

Wie bereits dargestellt, sind die künftigen Risiken und Einschränkungen, die sich aus der gegenwärtig grassierenden Pandemie ergeben, zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu überblicken. Bisher sind nur wenige Mietvertragspartner auf uns zugekommen und haben um Stundung ihrer monatlichen Mietzahlung gebeten. Kostensteigerungen durch eine erhöhte Fluktuation oder Verzögerungen im Bau- und Instandhaltungsbereich lassen sich zurzeit nicht feststellen. Auch deshalb sehen wir hier derzeit keine ernsthaften Risiken für unsere wirtschaftliche Entwicklung.

Im Hinblick auf den Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir auf die Pandemie mit den Schließungen der Geschäftsstelle und des Waschhauses sowie der Aufteilung der Belegschaft in zwei „Schichten“ reagiert. Letzteres sollte uns vor den Folgen einer möglichen Infektions-Quarantäne-Situation in der Belegschaft schützen, hat sich jedoch bisher glücklicherweise nicht bewahrheitet. Wir werden auch künftig sehr darauf achten, die Handlungsfähigkeit unserer Verwaltung sicherzustellen, ebenso die Funktionsfähigkeit unserer Gremien, die auch in dieser Situation in der Lage sein müssen, die satzungsmäßig und gesetzlich erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Hamburg, 20. Mai 2020  
Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Im Oktober 2019 bezugsfertig:  
der Neubau am Volksdorfer  
Damm 178 und 178 a

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft hat sich seit der letzten Jahreshauptversammlung vom 25. Juni 2019 sehr eingehend mit dem Geschäftsverlauf und der Bautätigkeit der Genossenschaft befasst, vor allem aber mit den besonderen Problemen und Herausforderungen, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben haben und noch immer die Genossenschaft beschäftigen. Dies geschah im Rahmen von

- vier 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
- einer gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand.

Aufgrund der aktuellen Situation haben seit Mitte März 2020 keine Sitzungen der genossenschaftlichen Gremien mehr stattgefunden. Die Übermittlung der erforderlichen Informationen sowie die Abstimmungen über Beschlüsse erfolgten im Einvernehmen aller Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat per Mail.

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

Im Mittelpunkt der Beratungen standen wiederum die umfangreichen Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, namentlich die Neubaumaßnahme am Volksdorfer Damm 178/178a, die Modernisierung der „Punkthäuser“ am Stüffelring, am Volksdorfer Damm, am Henseweg und am Stüffeleck sowie die Situation der Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg. Der Aufsichtsrat teilt die Auffassung des Vorstandes, dass die Genossenschaft im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten sich auch künftig am Neubau beteiligen soll, vorzugsweise auf eigenen Grundstücken. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Aufsichtsrates erfreulich, dass die Vertreterversammlung im Dezember 2019 der Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt hat, im Stüffelring einen Garagenhof abzubrechen und 54 neue Genossenschaftswohnungen zu errichten.

Ein wichtiger Bestandteil der Aufsichtsratsarbeit war die Befassung mit den Nutzungsgebühren für die freifinanzierten Wohnungen und Reihenhäuser der Genossenschaft. Nachdem die von Vorstand und Aufsichtsrat im Herbst 2019 beschlossene Anhebung um maximal € 0,25 je m<sup>2</sup> bzw. € 20 je Wohnung monatlich im Januar 2020 den Mitgliedern mitgeteilt worden war und ca. 96 % der Erhöhung bereits zugestimmt hatten, wurde von Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, diese Erhöhung nicht zum 01.04.2020, sondern erst zum 01.01.2021 wirksam werden zu lassen. Die positive Reaktion unserer Mitglieder hierauf hat deutlich gemacht, dass hier in einer schwierigen Zeit von der Genossenschaft ein richtiges Signal gesetzt worden ist.



Der Aufsichtsrat ist im Übrigen wiederum seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflicht nachgekommen, den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018) sowie den Jahresabschluss für das Jahr 2019 mitsamt dem Lagebericht des Vorstandes eingehend zu prüfen und mit dem Vorstand zu erörtern. Erstmals hat der Aufsichtsrat von seinem neu geschaffenen Recht Gebrauch gemacht, anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2019 festzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat stimmen in der Einschätzung überein, dass dieses eine einmalige Ausnahme vom bisherigen Verfahren bleiben soll und hoffen gemeinsam, dass die Entwicklung der Pandemie es zulassen wird, im vierten Quartal 2020 eine Vertreterversammlung einzuberufen, um dann auch die Wahlen für den Aufsichtsrat durchführen lassen zu können. Die turnusmäßig im Jahre 2020 ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder bleiben bis zu diesem Zeitpunkt im Amt. Die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgt vor allem, damit die Auszahlung der Dividenden und der Auseinandersetzungsguthaben zeitnah erfolgen kann. Die Vertreterversammlung wird schriftlich gebeten, dies durch eine entsprechende Zustimmung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu ermöglichen.

Das Jahresergebnis 2019 entspricht den Planungen und bringt die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft deutlich zum Ausdruck. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung,

- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die gegenwärtige Situation erfordert auch von unserer Genossenschaft Entscheidungen und Maßnahmen, an die vor einigen Monaten noch niemand gedacht hätte. Diese haben sich bisher als sinnvoll erwiesen, wenngleich hiermit z. B. durch die Schließungen von Geschäftsstelle, Waschhaus und „Club65“ schmerzhaft Einschnitte verbunden waren und sind.

Auch vor diesem Hintergrund dankt der Aufsichtsrat den Mitgliedern von Vorstand, Belegschaft und Vertreterversammlung für ihr erfolgreiches Engagement.

Hamburg, den 22. Mai 2020

Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.194,35	43.582,74
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.654.230,72		101.357.588,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.753.136,91		3.654.239,23
Grundstücke ohne Bauten	125.472,50		125.472,50
Technische Anlagen und Maschinen	71.921,69		77.877,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.108,55		178.544,05
Anlagen im Bau	0,00		3.733.338,03
Bauvorbereitungskosten	578.078,96	110.366.949,33	497.587,84
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.552,00	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>110.409.695,68</b>	<b>109.671.782,75</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.227.575,64		4.138.211,14
Andere Vorräte	5.930,62	4.233.506,26	6.143,35
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	56.081,33		58.328,13
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		4,90
Sonstige Vermögensgegenstände	308.859,89	364.941,22	163.777,76
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.495.645,26		3.313.480,40
Bausparguthaben	196.276,47	1.691.921,73	163.699,48
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	278,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>116.700.064,89</b>	<b>117.515.706,37</b>

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	289.000,00		258.250,00
der verbleibenden Mitglieder	13.405.500,00		12.866.599,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.250,00	13.739.750,00	84.000,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 140.000,00	3.389.000,00		3.249.000,00 (0,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 730.000,00	13.505.000,00		12.775.000,00 (0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00	0,00	16.894.000,00	(1.820.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	5.167,97		1.115,30
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	1.386.594,08		-1.321.027,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	870.000,00		0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	521.762,05	1.820.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.155.512,05</b>	<b>29.732.937,96</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	9.150,00		8.596,00
Sonstige Rückstellungen	416.363,83	425.513,83	703.561,43
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.745.169,07		72.104.694,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.601.587,40		8.636.487,28
Erhaltene Anzahlungen	4.728.370,54		4.676.957,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.395,40		29.342,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	832.408,98		1.455.150,78
Sonstige Verbindlichkeiten	121.968,18	85.070.899,57	118.844,01
davon aus Steuern € 11.868,12			(15.097,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 124,43			(58,80)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		48.139,44	49.135,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>116.700.064,89</b>	<b>117.515.706,37</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	18.741.275,87		18.315.803,70
aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.692,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.467,00	18.748.742,87	5.640,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		89.364,50	44.789,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		144.175,06	100.766,36
Sonstige betriebliche Erträge		499.247,76	415.401,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.931.177,05		9.664.465,37
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	626,00	7.931.803,05	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.549.727,14</b>	<b>9.219.627,77</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.445.786,57		1.443.998,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 38.877,25	346.045,86	1.791.832,43	338.497,39 (37.679,41)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.280.541,27	3.290.034,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		995.124,32	1.165.060,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,41		175,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	999,67	1.175,08	816,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.444.264,30	3.651.833,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		39.005,40	48.506,85
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>2.000.134,50</b>	<b>-717.312,20</b>
Sonstige Steuern		613.540,42	603.715,13
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>1.386.594,08</b>	<b>-1.321.027,33</b>
Gewinnvortrag		5.167,97	1.115,30
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	1.820.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		870.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>521.762,05</b>	<b>500.087,97</b>

## Anhang 2019

### 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 31.12.2019 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.

### 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, sowie für Neubauten Zinsen während der Bauzeit – erfasst unter „Anlagen im Bau“ in Höhe von € 64.819,80).
- Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung dreier Gebäude, der Erstellung mehrerer Fahrradhäuser, der Neugestaltung von Außenanlagen sowie der Erweiterung von Parkplatzanlagen. Die Umbuchung auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ betreffen die Kosten für unseren Neubau Volksdorfer Damm 178 und 178 a.
- Wohnbauten werden grundsätzlich linear auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. während der Laufzeit von Erbbaurechten abgeschrieben. Ein im Jahre 2002 erworbenes Gebäude in Ammersbek wird linear auf seine voraussichtliche Restnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren abgeschrieben.

- Die Zugänge bei den „Geschäfts- und anderen Bauten“ beziehen sich auf den Einbau technischer Anlagen im Bürogebäude, den Einbau einer Schrankenanlage im Einkaufszentrum „Walddörfer Rondell“ sowie die Neuanschaffung von sechs Ladestationen für E-Autos. Der Abgang bezieht sich auf den Rückbau einer Poller-Anlage im Einkaufszentrum „Walddörfer Rondell“.
- Die „Geschäfts- und anderen Bauten“ im Anlagevermögen werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden grundsätzlich über 40 Jahre abgeschrieben.
- Die in der Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesenen Werte beziehen sich auf zwei unbebaute Grundstücke in Ammersbek, die mit einem Erinnerungswert von jeweils einem Euro angesetzt sind sowie unser Grundstück „Alter Teichweg 1“ in Ammersbek.
- Darüber hinaus werden die Kosten der Außenanlagen über 10, 15 bzw. 19 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen werden über 10 und 15 Jahre abgeschrieben.
- Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert von unter € 250,00 netto werden im Jahr der Anschaffung direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen € 250,00 bis € 1.000,00 netto werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben und nach der fünfjährigen Abschreibungsdauer als Abgang im Anlagegitter gezeigt.
- Die EDV-Ausstattung wird zwischen drei und fünf Jahren, die Büromöbel werden über 13 Jahre abgeschrieben. Die anderen Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über einen Zeitraum von drei bis 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
- Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.
- Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
- Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### I. Bilanz

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

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

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

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten einen KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 120, der mit den Zugängen des Postens „Anlagen im Bau“ verrechnet wurde. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Verwaltungskosten (T€ 215), Baukosten (T€ 86) und Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 115). 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 „Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen“ sind Beträge für nicht mehr entstandene Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von T€ 45 enthalten.

Nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2019
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	104.482,18	13.929,95			118.412,13
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.889.138,96	761.271,54		6.539.688,89	179.190.099,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.898.750,80	276.761,39	24.897,03		6.150.615,16
Grundstücke ohne Bauten	1.057.607,83				1.057.607,83
Technische Anlagen und Maschinen	172.666,14	4.998,27			177.664,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	773.124,71	74.651,07	13.376,66		834.399,12
Anlagen im Bau	3.733.338,03	2.806.350,86		-6.539.688,89	0,00
Bauvorbereitungskosten	497.587,84	80.491,12			578.078,96
	184.022.214,31	4.004.524,25	38.273,69	0,00	187.988.464,87
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	3.552,00				3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>184.130.248,49</b>	<b>4.018.454,20</b>	<b>38.273,69</b>	<b>0,00</b>	<b>188.110.429,00</b>



	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
	60.899,44	18.318,34		79.217,78	39.194,35	43.582,74
	70.531.550,29	3.004.318,38		73.535.868,67	105.654.230,72	101.357.588,67
	2.244.511,57	177.863,71	24.897,03	2.397.478,25	3.753.136,91	3.654.239,23
	932.135,33			932.135,33	125.472,50	125.472,50
	94.788,45	10.954,27		105.742,72	71.921,69	77.877,69
	594.580,66	69.086,57	13.376,66	650.290,57	184.108,55	178.544,05
	0,00			0,00	0,00	3.733.338,03
	0,00			0,00	578.078,96	497.587,84
	74.397.566,30	3.262.222,93	38.273,69	77.621.515,54	110.366.949,33	109.624.648,01
				0,00	3.552,00	3.552,00
	<b>74.458.465,74</b>	<b>3.280.541,27</b>	<b>38.273,69</b>	<b>77.700.733,32</b>	<b>110.409.695,68</b>	<b>109.671.782,75</b>

## Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Absicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.745.169,07 (72.104.694,01)	3.899.546,45 (3.302.686,34)	18.204.247,74 (16.072.388,42)	46.641.374,88 (52.729.619,25)	68.745.169,07 (72.104.694,01)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.601.587,40 (8.636.487,28)	195.767,20 (186.589,92)	1.940.720,25 (2.389.654,94)	8.465.099,95 (6.060.242,42)	10.601.587,40 (8.636.487,28)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.728.370,54 (4.676.957,12)	4.728.370,54 (4.676.957,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.395,40 (29.342,22)	29.004,45 (18.831,27)		12.390,95 (10.510,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	832.408,98 (1.455.150,78)	832.408,98 (1.455.150,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten	121.968,18 (118.844,01)	121.968,18 (118.844,01)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>85.070.899,57 (87.021.475,42)</b>	<b>9.807.065,80 (9.759.059,44)</b>	<b>20.144.967,99 (18.462.043,36)</b>	<b>55.118.865,78 (58.800.372,62)</b>	<b>79.346.756,47 (80.741.181,29)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2019 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2019 von T€ 196 abgetreten.

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Hausbewirtschaftung	5	6
Rechnungs-wesen	1	1
Technischer Bereich	3	2
Kundendienstmitarbeiter	6	1
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau.

## 2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2018	51.590	3.702
Zugang 2019	3.810	141
Abgang 2019	1.674	109
<b>Ende 2019</b>	<b>53.726</b>	<b>3.734</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 538.900,01 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

### 3. Es bestehen per 31.12.2019 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2019 bilanziert wurden:

- aus Leasingverträgen T€ 167 (davon T€ 87 für das Geschäftsjahr 2020)
- aus Bau- und Architektenverträgen T€ 360.

### 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

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist für 2020 und die Folgejahre mit der Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für unsere Genossenschaft können sich daraus insbesondere Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Weitere 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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28.05.2020 € 140.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 730.000,00 in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt; danach ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 521.762,05.

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	€ 512.884,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 8.878,05
<b>Bilanzgewinn 2019</b>	<b>€ 521.762,05</b>

Hamburg, den 20. Mai 2020  
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

### Wahlbezirk 10:

Bergstedt IV  
Fritz Glatzer  
Gerhard Grodd  
Heinrich Kock

### Wahlbezirk 11:

Bergstedt V  
Wolf-Rüdiger Behnke  
Uwe Johannsen

### Wahlbezirk 12:

Bergstedt VI  
Wilfried Gast  
Niels Hanßen  
Holger Schütt

### Wahlbezirk 13:

Ammersbek  
Louisa Langhein  
Anja Schwenn

### Wahlbezirk 14:

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

### Wahlbezirk 15:

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

### Wahlbezirk 16:

Neubauten Bergstedt  
Carmen Egeler  
Gretel Rühle  
Mandy Warneke  
Stephanie Weigle

### Wahlbezirk 17:

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

Stand: Juni 2020

## 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 2020



**Wir gedenken unserer im Jahr 2019  
verstorbenen Mitglieder, denen wir ein  
ehrendes Andenken bewahren wollen.**

Vorstand und Aufsichtsrat der  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft



## Impressum

### Herausgeber:

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

### Gestaltung:

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

19