



Besser als gewohnt

Walddörfer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Besser als gewohnt



Auf einen Blick

BILANZGEWINN	€
4% Dividende	534.590,00
Vortrag auf neue Rechnung	7.362,75
Bilanzgewinn 2020	541.952,75

KENNZAHLEN	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Mitgliederzahl	3.764	3.734	3.702
Eigene Wohnungen	2.418	2.418	2.394
Gewerbliche Einheiten	32	32	32
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	14.152.130,00	13.405.500,00	12.866.599,99

VERMÖGENSLAGE	€	€	€
Anlagevermögen	110.561.704,59	110.409.695,68	109.671.782,75
Umlaufvermögen	6.982.335,54	6.290.369,21	7.843.645,16
Rechnungsabgrenzungsposten	1.169,95	0,00	278,46
Gesamtvermögen	117.545.210,08	116.700.064,89	117.515.706,37

GESAMTKAPITAL	€	€	€
Eigenkapital	32.213.082,75	31.155.512,05	29.732.937,96
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	78.354.704,27	79.346.756,47	80.739.659,62
kurzfristig	6.977.423,06	6.197.796,37	7.043.108,79
Gesamtkapital	117.545.210,08	116.700.064,89	117.515.706,37

Inhaltsverzeichnis

2

Auf einen Blick

5

Grußwort des Vorstandes

6

Lagebericht

16

Bericht des Aufsichtsrates

18

Bilanz

21

Anhang

28

Vertreterverzeichnis

29

Unsere Genossenschaft

30

Nachruf

31

Impressum

**WIR SIND
HAMBURGS
GRÖßTE
WOHN
GEMEIN
SCHAFT**

Bei uns lebt die Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



**DA
STAUNEN
DIE ANDEREN
SCHON MAL
BAU
KLÖTZE**

Wir schaffen neuen, bezahlbaren Wohnraum
wohnungsbaugenossenschaften.de



**IN
HAMBURG
SIND WIR
DEIN
HEIM
VORTEIL**

Bei uns lebt die Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



DIE STADT AKTIV GESTALTEN **VERLÄSSLICHEN SERVICE ANBIETEN**
NACHBARSCHAFTEN STÄRKEN **ARBEIT GEBEN**
VIELFALT LEBEN **QUARTIERE STÄRKEN** **UND AUSBILDEN**
ZUKUNFT VORAUSDENKEN **GEWINNE REINVESTIEREN UND AUSSCHÜTTEN** **ENERGIE SPAREN**
EIN ZUFRIEDENES MITEINANDER FÖRDERN **Das tun wir für Sie. Und für Hamburg** **COURTAGEFREI MIETEN** **KULTURELLE INTEGRATION FÖRDERN**
ZUHAUSE GEBEN **BEZAHLBAREN WOHNRAUM BEREITSTELLEN** **NACHHALTIG PLANEN** **ALTESGERECHT WOHNEN** **SOZIALE STRUKTUREN SCHAFFEN**

Die Wohnungsbaugenossenschaft HAMBURG



Grußwort des Vorstandes

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

auf unsere Vertreterversammlung ist Verlass, auch und gerade in Corona-Zeiten: von den 75 Mitgliedern der Vertreterversammlung haben sich 65 an der schriftlichen Abstimmung über die Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 sowie für den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 beteiligt. Es gab lediglich 2 Nein-Stimmen, sodass die Auseinandersetzungsguthaben sowie die Dividenden fristgerecht ausgezahlt werden konnten. Hierfür ein herzliches Dankeschön, ebenso an unseren Aufsichtsrat, der auch 2021 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2020 festzustellen.

Aber unsere Vertreterinnen und Vertreter sind nicht nur zuverlässig - sie fragen auch nach! Deshalb an dieser Stelle die Erläuterung, dass man unter „Sekuranten“ Absturzsicherungen für Dächer versteht. Zu deren nachträglicher Installation sind wir in bestimmten Fällen verpflichtet.

Im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle einige Motive der Imagekampagne der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften gezeigt – in diesem Jahr präsentieren wir Ihnen sozusagen die Hamburger „Fortentwicklung“ dieser Motive. Wir freuen uns darüber, dass der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. auf diese Weise in die Öffentlichkeit transportiert, für welche Leistungen und Ideen wir Genossenschaften stehen.

Hamburg, im Juli 2021
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

Lagebericht 2020

Grundlagen und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2020 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.418** Wohnungen mit 160.467,57 m² Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m² Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 589** Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 231** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnfläche durch die Erneuerung der Balkone an den Häusern Stüffelring 50 und 52 sowie Volksdorfer Damm 185 erhöht.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 148 unter derjenigen des Vorjahres (180). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass im Gegensatz zum Vorjahr keine erstmalige Vermietung von Neubauwohnungen erfolgte. In den Angaben sind auch die Dauernutzungsverhältnisse enthalten, die aufgrund von Vererbungen und Übertragungen neu abgeschlossen wurden. Die Fluktuation in unserem Mietwohnungsbestand bewegt sich unverändert auf einem vergleichweisen 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 2020 standen insgesamt 50 Wohnungen (Vorjahr 49 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

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

50 Wohnungen

Wir stellen fest, dass die Anschlussvermietung weiterhin 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. Im Jahr 2020 sind durch die schwierigere Materialbeschaffung und die Corona-Pandemie weitere Probleme hinzugekommen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2020 auf T€ 19.097 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	14.210	13.848	362
Umlagen	4.226	4.206	20
Zuschüsse	661	687	./26
Summen	19.097	18.741	356

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2020 und 2019 sind im Wesentlichen durch die Vollauswirkung des Zugangs unseres Neubauvorhabens Volksdorfer Damm 178 und 178 a zum 01. Oktober 2019 sowie durch die moderat erhöhten Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen der Bestandswohnungen begründet.

Mit Blick auf die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen hatten wir die zum 1. April 2020 vorgenommene Erhöhung der Grund-Nutzungsgebühren erst auf den 1. Januar 2021 verschoben und dann im Dezember 2020 ganz ausgesetzt. Diese Entscheidung ist von unserer Mitgliedschaft dankbar aufgenommen worden.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2020 insgesamt T€ 266 und sind insbesondere auf Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 843 gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Ein Grund für die hohe Steigerung ist insbesondere die Bildung einer Rückstellung für die Untersuchung von Grundsielleitungen in Höhe von T€ 420.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 414 auf T€ 3.029 gesunken. Die Aufwandsreduzierung wurde vor allem durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten sowie den Zinsdegressions-effekt erreicht.

Neubau

Vorstand und Aufsichtsrat hatten im Herbst 2019 beschlossen, dass der Garagenhof im Inneren des Stüffelrings abgebrochen und durch Neubauten mit insgesamt 54 Wohnungen ersetzt werden sollen, die auf einer Tiefgarage stehen. Die Vertreterversammlung der Genossenschaft hatte am 10. Dezember 2019 hierzu ihre Zustimmung erteilt. Die Abbruch- und Bauarbeiten konnten nunmehr Anfang 2021 fristgerecht begonnen werden, nachdem die Garagennutzer ihre Einzelgaragen geräumt an die Genossenschaft zurückgegeben hatten.

Mit Ausnahme eines kleineren Reihenhausprojekts plant unsere Genossenschaft derzeit keine weiteren Neubaumaßnahmen, weder auf eigenen Grundstücken noch auf neu zu erwerbenden Flächen. Hintergründe hierfür sind die politisch bedingten Ungewissheiten u.a. im Hinblick auf die Aufwendungen zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie die weitere Nutzungsgebührenentwicklung bei bestehenden und neu abzuschließenden Mietverhältnissen.

Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2020 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 2020 T€ 4.912 und lagen damit um T€ 843 über denen des Vorjahres, was hauptsächlich auf die Aufwendungen für die Dichtheitsprüfungen der Abwasserleitungen zurückzuführen ist.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2020 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. Erstmals sind auch Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzschnitte, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen worden. Auch im Jahre 2021 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“ Hensweg 8 und 12 sowie Stüffeleck 17 sind im Jahr 2020 weitgehend abgeschlossen worden. Unter anderem

wurden die Gebäude mit Wärmedämm-Verbundsystemen und vergrößerten Balkonen ausgestattet.

Für die vier Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg prüfen wir nach wie vor eine mögliche Sanierung bzw. ein Konzept, welches den Abbruch der Paletten und deren Ersetzung durch entsprechende Neubauten vorsieht. Bedauerlicherweise haben unsere bisherigen Überlegungen hierzu nicht die Zustimmung des Bezirksamtes gefunden, so dass die Planungen hierfür bislang noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Für unsere Reihenhäuser in Horn hingegen konnten wir die Planungen der Modernisierung im Jahre 2020 bereits weitgehend abschließen. Bedauerlicherweise hat sich das Baugenehmigungsverfahren länger hingezogen als erwartet, so dass der ursprünglich geplante Beginn der Arbeiten im Frühjahr 2021 nicht realisiert werden konnte. Nachdem die Baugenehmigung inzwischen vorliegt, soll die Maßnahme nunmehr möglichst bald begonnen werden.

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

Personalwesen

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

Corona-bedingt haben wir im Jahre 2020 die Belegschaft in zwei Teams aufgeteilt, von denen im wöchentlichen Wechsel eines im Büro und das andere im Home-Office tätig war. Dieses hat die Bewältigung des Tagesgeschäftes teilweise erschwert und verzögert.

Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2020 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m². Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit weiterhin nicht ausgegangen werden, da es sich um Landschaftsschutzgebiete in Ammersbek handelt.

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

Mitgliederbetreuung

Auch im Jahre 2020 mussten unsere „Club65“-Angebote weitgehend ausfallen, was wir sehr bedauert haben, ebenso wie die Schließungen von Geschäftsstelle und Waschhaus sowie den Ausfall unserer traditionellen Sommer- und Adventsveranstaltungen. Stattdessen haben wir unseren wohnenden Mitgliedern zum Advent 2020 jeweils ein kleines Präsent zukommen lassen.

Gesamtaussage

Auch nach weit mehr als einem Jahr Corona-Pandemie lassen sich deren endgültige Auswirkungen auf die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung noch nicht verlässlich prognostizieren. Die bisherigen Erfahrungen lassen jedoch die Aussage zu, dass trotz komplizierterer Vermietung und erhöhten Instandhaltungsaufwendungen auch in Zukunft von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden kann, zumal die Nachfrage nach unseren Wohnungen weiterhin hoch ist.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

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

	31.12.2020 €	%	31.12.2019 €	%
Anlagevermögen	110.561.704,59	94,06	110.409.695,68	94,61
Umlaufvermögen	6.982.335,54	5,94	6.290.369,21	5,39
Rechnungsabgrenzungsposten	1.169,55	0,0	0,00	0,0
Gesamtvermögen	117.545.210,08	100,00	116.700.064,89	100,00

	31.12.2020 €	%	31.12.2019 €	%
Eigenkapital	32.213.082,75	27,40	31.155.512,05	26,70
Fremdkapital				
langfristig	78.354.704,27	66,66	79.346.756,47	67,99
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.977.423,06	5,94	6.197.796,37	5,31
Gesamtkapital	117.545.210,08	100,0	116.700.064,89	100,0

Das Anlagevermögen war am 31. Dezember 2020 vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Anlagevermögen veränderte sich vor allem aufgrund der aktivierten Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen und der Bauvorbereitungskosten für unseren Neubau im Stüffelring abzüglich der Abschreibungsbeträge.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch einen Anstieg der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ (T€ 535), was hauptsächlich auf Forderungen gegen die KfW zurückzuführen war.

Das Eigenkapital beträgt T€ 32.213 und entspricht 27,4 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 26,7 %).

Gegenüber dem Vorjahr wird das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 1.057 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 717 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2020 von T€ 853 abzüglich der Dividendenzahlung für 2019 von T€ 513.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2020 insgesamt verringert. Der Aufnahme von Fremdmitteln insbesondere für die Modernisierungstätigkeit von T€ 2.872, standen hauptsächlich planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3.688 (Vorjahr T€ 3.444) sowie abermals eine Sondertilgung in Höhe von T€ 53 gegenüber. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist insbesondere auf die Bildung der Rückstellung für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen in Höhe von T€ 420 zurückzuführen.

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. Für Darlehen, deren Zinsbindung im Jahr 2023 endet, stehen wir mit den Finanzierungsinstituten bereits in Verhandlungen.

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 2020 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

Kapitalflussrechnung		
	2020 T€	2019 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	8.369	7.157
Investitionstätigkeit	-4.201	-4.169
Finanzierungstätigkeit	-4.107	-4.805
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	61	-1.817
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	1.557	1.496

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 8.369 übersteigt um T€ 1.086 die im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen planmäßigen und außerplanmäßige Tilgungen von T€ 3.741, Zinszahlungen von T€ 3.029 und Dividendenzahlungen von T€ 513 aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen. 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 – trotz der gegenwärtigen Pandemie-bedingten Unwägbarkeiten – Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erwarten.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.747	2.103	-356
Bautätigkeit/Modernisierung	-605	-565	-40
Finanzergebnis	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-173	-134	-39
Neutrales Ergebnis	-65	21	-86
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-52	-39	-13
Gesamtergebnis	853	1.387	-534

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus höheren 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 geringere aktivierte Eigenleistungen verändert.

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

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 320.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 8.878,05 ergibt sich für 2020 ein Bilanzgewinn von € 541.952,75.

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

4,0% Dividende	€ 534.590,00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 7.362,75
Bilanzgewinn 2020	€ 541.952,75

Der Zahltag für die Dividende ist der 6. Juli 2021.

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 hatten hierfür bereits die ersten Schritte in die Wege geleitet, wobei sich hier wiederum Pandemie-bedingt Verzögerungen ergeben haben.

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 2020 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 haben mit unserem Instrumentarium der „virtuellen“ Besichtigungen bei der Vermarktung unseres Wohnungsangebots gute Erfahrungen gemacht und hierbei feststellen können, dass dies auch den Wünschen und Interessen der Mietinteressenten Rechnung getragen hat.

Risikobericht

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

Die politischen Bestrebungen, die Eingriffe in die Mietpreisbildung durch entsprechende Gesetze weiter auszudehnen, werden von uns mit großer Sorge betrachtet. Insbesondere weil wir unseren Mitgliedern den Wohnraum vergleichsweise preiswert anbieten, würden uns weitere Beschränkungen in der Mietpreisbildung sowohl im Bestand als auch in der Anschlussvermietung hart treffen. Wie bereits dargestellt, hat dies bereits zu der Grundsatzentscheidung geführt, die ursprünglich geplanten Neubauvorhaben auf genossenschaftseigenen Grundstücken derzeit nicht weiter zu verfolgen.

Wie ebenfalls bereits dargestellt, sind die künftigen Risiken und Einschränkungen, die sich aus der gegenwärtig grassierenden Pandemie ergeben, zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu überblicken. Es waren insgesamt nur wenige Mietvertragspartner, hauptsächlich aus dem gewerblichen Bereich, auf uns zugekommen und hatten um Stundung ihrer monatlichen Mietzahlung gebeten. Bei Mietrückständen und -ausfällen sind ebenfalls keine signifikanten

Steigerungen zu verzeichnen. Insgesamt sehen wir hier derzeit keine ernsthaften Risiken für unsere wirtschaftliche Entwicklung.

Im Hinblick auf den Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir mehrere Monate lang 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. 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.

Wir schlagen dem Aufsichtsrat vor, dass dieser – genauso wie im Vorjahr – ausnahmsweise aufgrund der gesetzlichen pandemiebedingten Ausnahmenvorschrift den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 feststellt. Die Zuständigkeit für den Beschluss über die Gewinnverwendung 2020 liegt aber unverändert bei der Vertreterversammlung.

Hamburg, 25. Mai 2021
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Es hat lange gedauert, aber es hat sich gelohnt: Unsere drei Punkthäuser am Henseweg und Stüffeck sind unter anderem mit wärmedämmenden Fassaden und größeren Balkonen ausgestattet worden.





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft hat sich in der Zeit vom 1. Juni 2020 bis zum 25. Mai 2021 eingehend mit dem Geschäftsverlauf und den wirtschaftlichen Ergebnissen der Genossenschaft beschäftigt.

Dies geschah im Rahmen von

- zwei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- einer Sitzung des Aufsichtsrates
- einer gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses mit dem Vorstand
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand, von denen eine als Videokonferenz durchgeführt wurde
- einer gemeinsamen Sitzung des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand.

Die Pandemie-bedingten Einschränkungen ließen keine höhere Sitzungsfrequenz zu, ebenso wenig eine Durchführung der Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung. Der Aufsichtsrat ist aber vom Vorstand schriftlich über wesentliche Ereignisse und Entwicklungen in der Genossenschaft unterrichtet worden.

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2020 von seiner gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand festzustellen. Die Fest-

stellung erfolgte schriftlich. Die Vertreterversammlung hat im Juni 2020 im schriftlichen Beschlussverfahren dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt, so dass eine fristgerechte Auszahlung der Dividenden und Auseinandersetzungsguthaben möglich war. Ebenfalls schriftlich wurden Vorstand und Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

Dieses Verfahren hat sich vor dem Hintergrund der pandemischen Entwicklung bewährt und entsprechend auch in diesem Jahr für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 Anwendung gefunden. Die im letzten Jahr an dieser Stelle geäußerte Hoffnung, dass es sich um eine einmalige Ausnahme handeln möge, hat sich insofern bedauerlicherweise nicht bestätigt. Entsprechend werden Vorstand und Aufsichtsrat auch in diesem Jahr die Vertreterversammlung bitten, im schriftlichen Beschlussverfahren dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 jeweils zu entlasten. Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats bleiben wiederum in ihren Ämtern, bis die Vertreterversammlung über ihre Wiederwahl oder die Wahl anderer Kandidatinnen und Kandidaten entscheidet. Nach jetziger Planung soll dies im Oktober 2021 der Fall sein, sofern die pandemische Entwicklung die Durchführung einer Präsenzveranstaltung zulässt.

Der Aufsichtsrat hat sich – gemeinsam mit dem Vorstand – im Jahre 2020 intensiv mit der Entwick-

lung der Nutzungsgebühren freifinanzierter Genossenschaftswohnungen befasst. Am Ende des Jahres wurde gemeinsam der Beschluss gefasst, die ursprünglich zum 1. April 2020 geplante und dann auf den 1. Januar 2021 verschobene Mieterhöhung ganz zurückzunehmen – eine Entscheidung, die von den Mitgliedern der Genossenschaft erfreut und dankbar aufgenommen wurde.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus laufend über die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft informiert und mit Befriedigung zur Kenntnis genommen, dass die geplante Neubaumaßnahme mit 54 Wohnungen im Bergstedter Stüffelring fristgerecht im Januar gestartet werden konnte.

Über viele Monate hinweg sind Geschäftsstelle und Waschhaus geschlossen gewesen; auch die „Club65“-Angebote für unsere älteren Mitglieder mussten weitgehend eingestellt werden. Der Aufsichtsrat teilt die Auffassung des Vorstandes, dass diese Maßnahmen jeweils unumgänglichen waren, dass aber die Wiedereröffnung erfolgen soll, sobald die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Auch für das Geschäftsjahr 2020 bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft für die unter schwierigen Bedingungen

geleistete erfolgreiche Arbeit und der Vertreterversammlung für die rege Teilnahme an der schriftlichen Beschlussfassung sowie für das Verständnis dafür, dass aus den genannten Gründen keine Präsenz-Vertreterversammlung stattfinden konnte.

Hamburg, den 25. Mai 2021

Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		23.836,21	39.194,35
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.303.414,24		105.654.230,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.568.381,38		3.753.136,91
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		125.472,50
Technische Anlagen und Maschinen	63.745,99		71.921,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.332,60		184.108,55
Bauvorbereitungskosten	1.281.719,74	110.534.316,38	578.078,96
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.552,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		110.561.704,59	110.409.695,68
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.289.838,34		4.227.575,64
Andere Vorräte	6.190,88	4.296.029,22	5.930,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.389,73		56.081,33
Sonstige Vermögensgegenstände	843.884,13	900.273,86	308.859,89
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.557.059,16		1.495.645,26
Bausparguthaben	228.973,30	1.786.032,46	196.276,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.169,95	0,00
Bilanzsumme		117.545.210,08	116.700.064,89

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	260.000,00		289.000,00
der verbleibenden Mitglieder	14.152.130,00		13.405.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.000,00	14.457.130,00	45.250,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 90.000,00	3.479.000,00		3.389.000,00 (140.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 230.000,00	13.735.000,00	17.214.000,00	13.505.000,00 (730.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	8.878,05		5.167,97
Jahresüberschuss	853.074,70		1.386.594,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	320.000,00	541.952,75	870.000,00
Eigenkapital insgesamt		32.213.082,75	31.155.512,05
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	17.750,00		9.150,00
Sonstige Rückstellungen	856.105,02	873.855,02	416.363,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.547.898,71		68.745.169,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.806.805,56		10.601.587,40
Erhaltene Anzahlungen	4.787.081,83		4.728.370,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.190,37		41.395,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.104.591,12		832.408,98
Sonstige Verbindlichkeiten	119.133,81	84.414.701,40	121.968,18
davon aus Steuern € 8.301,05			(11.868,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 481,59			(124,43)
Rechnungsabgrenzungsposten		43.570,91	48.139,44
Bilanzsumme		117.545.210,08	116.700.064,89

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.096.851,64		18.741.275,87
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.692,00	19.098.543,64	7.467,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		62.262,70	89.364,50
Andere aktivierte Eigenleistungen		97.887,09	144.175,06
Sonstige betriebliche Erträge		405.695,67	499.247,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.808.122,53		7.931.177,05
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	8.808.122,53	626,00
Rohergebnis		10.856.266,57	11.549.727,14
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.624.641,29		1.445.786,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 42.518,67	381.365,76	2.006.007,05	346.045,86 (38.877,25)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.417.651,74	3.280.541,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		863.736,67	995.124,32
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,39		175,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.059,79	1.235,18	999,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.029.288,70	3.444.264,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		52.119,66	39.005,40
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.488.697,93	2.000.134,50
Sonstige Steuern		635.623,23	613.540,42
Jahresüberschuss		853.074,70	1.386.594,08
Gewinnvortrag		8.878,05	5.167,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		320.000,00	870.000,00
Bilanzgewinn		541.952,75	521.762,05

Anhang 2020

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. Dezember 2020 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 16. Oktober 2020 (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.
- Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung dreier Gebäude, der Erstellung mehrerer Fahrradhäuser und Fahrradboxen, der Neugestaltung von Außenanlagen sowie der Erstellung einer Gartenabfallgrube.
- 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 u.a. auf den Einbau von Sekuranten. Der Abgang bezieht sich auf den Abgang eines Teils einer Garagenanlage.

- 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 zehn 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 KfW-Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 612, die mit den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ verrechnet wurden. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Verwaltungskosten (T€ 252), Baukosten (T€ 62), Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 122) und T€ 420 für noch ausstehende Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen unserer Häuser.

Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

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

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

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Abbruchplanungs- und Abbruchkosten für Garagen in Höhe von insgesamt T€ 34 enthalten. Bei den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für den Restbuchwert der in 2021 zum Abbruch vorgesehenen Garagenanlage Stüffelring angefallen (T€ 37). Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen T€ 420 Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2020 €
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	118.412,13	0,00	0,00	0,00	118.412,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.190.099,39	2.758.519,14	0,00	0,00	181.948.618,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.150.615,16	22.199,91	11.984,93	0,00	6.160.830,14
Grundstücke ohne Bauten	1.057.607,83	5.249,93	0,00	0,00	1.062.857,76
Technische Anlagen und Maschinen	177.664,41	3.178,82	0,00	0,00	180.843,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	834.399,12	76.872,07	20.407,48	0,00	890.863,71
Bauvorbereitungskosten	578.078,96	703.640,78	0,00	0,00	1.281.719,74
	187.988.464,87	3.569.660,65	32.392,41	0,00	191.525.733,11
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt	188.110.429,00	3.569.660,65	32.392,41	0,00	191.647.697,24

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
	79.217,78	15.358,14	0,00	94.575,92	23.836,21	39.194,35
	73.535.868,67	3.109.335,62	0,00	76.645.204,29	105.303.414,24	105.654.230,72
	2.397.478,25	206.955,44	11.984,93	2.592.448,76	3.568.381,38	3.753.136,91
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	125.472,50
	105.742,72	11.354,52	0,00	117.097,24	63.745,99	71.921,69
	650.290,57	74.648,02	20.407,48	704.531,11	186.332,60	184.108,55
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.281.719,74	578.078,96
	77.621.515,54	3.402.293,60	32.392,41	80.991.416,73	110.534.316,38	110.366.949,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	77.700.733,32	3.417.651,74	32.392,41	81.085.992,65	110.561.704,59	110.409.695,68

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Absicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.547.898,71 (68.745.169,07)	4.042.039,25 (3.899.546,45)	18.239.120,29 (18.204.247,74)	40.266.739,17 (46.641.374,88)	62.547.898,71 (68.745.169,07)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.806.805,56 (10.601.587,40)	407.471,06 (195.767,20)	1.754.234,07 (1.940.720,25)	13.645.100,43 (8.465.099,95)	15.806.805,56 (10.601.587,40)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.787.081,83 (4.728.370,54)	4.787.081,83 (4.728.370,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.190,37 (41.395,40)	36.319,42 (29.004,45)		12.870,95 (12.390,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.104.591,12 (832.408,98)	1.104.591,12 (832.408,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten	119.133,81 (121.968,18)	119.133,81 (121.968,18)				
Gesamtbetrag	84.414.701,40 (85.070.899,57)	10.496.636,49 (9.807.065,80)	19.993.354,36 (20.144.967,99)	53.924.710,55 (55.118.865,78)	78.354.704,27 (79.346.756,47)	

* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2020 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2020 von T€ 229 abgetreten.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Hausbewirtschaftung	5	7
Rechnungswesen	1	1
Technischer Bereich	3	2
Kundendienstmitarbeiter	6	1
Summe	15	11

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau.

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2019	53.726	3.734
Zugang 2020	4.440	136
Abgang 2020	1.451	106
Ende 2020	56.715	3.764

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 746.630,00 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31. Dezember 2020 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2020 bilanziert wurden:

- aus Leasingverträgen T€ 136 (davon T€ 88 für das Geschäftsjahr 2021)
- aus Bau- und Architektenverträgen T€ 1.389.

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat € 90.000,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ und € 230.000,00 in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt; danach ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 541.952,75.

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	€ 534.590,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 7.362,75
Bilanzgewinn 2020	€ 541.952,75

Hamburg, den 25. Mai 2021

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: Juli 2021

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	Fachberater für Abfallentsorgung
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 2021



**Wir gedenken unserer im Jahr 2020
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

Fotos S. 14/15:

Jens-Peter Baser

20