Walddörfer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Besser als gewohnt

21

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN HAMBURG

Auf einen Blick

BILANZGEWINN	€
4% Dividende	565.725,20
Vortrag auf neue Rechnung	10.113,20
Bilanzgewinn 2021	**575.838,40**

KENNZAHLEN	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Mitgliederzahl	3.768	3.764	3.734
Eigene Wohnungen	2.418	2.418	2.418
Gewerbliche Einheiten	32	32	32
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	14.886.010,00	14.152.130,00	13.405.500,00

VERMÖGENSLAGE	€	€	€
Anlagevermögen	115.562.282,92	110.561.704,59	110.409.695,68
Umlaufvermögen	6.375.838,74	6.982.335,54	6.290.369,21
Rechnungsabgrenzungsposten	1.268,67	1.169,95	0,00
Gesamtvermögen	**121.939.390,33**	**117.545.210,08**	**116.700.064,89**

GESAMTKAPITAL	€	€	€
Eigenkapital	33.936.598,40	32.213.082,75	31.155.512,05
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	80.223.931,71	78.354.704,27	79.346.756,47
kurzfristig	7.778.860,22	6.977.423,06	6.197.796,37
Gesamtkapital	**121.939.390,33**	**117.545.210,08**	**116.700.064,89**

Inhaltsverzeichnis

2
Auf einen Blick

5
Grußwort des Vorstandes

6
Lagebericht

18
Bericht des Aufsichtsrates

20
Bilanz

23
Anhang

32
Vertreterverzeichnis

33
Unsere Genossenschaft

34
Nachruf

35
Impressum

Wald
dörfer
75 Jahre
75 Jahre
Besser als gewohnt

Grußwort des Vorstandes

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

das Jahr 2021 ist – trotz teilweise widriger Umstände – für unsere Genossenschaft erfolgreich verlaufen. Dies wird auch durch den Jahresabschluss zum Ausdruck gebracht, über den wir Sie mit unserem Geschäftsbericht informieren wollen.

Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 28. Juni 2022 diesen Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes wurde ebenfalls die Zustimmung erteilt; Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2021 jeweils entlastet.

Als Nachfolgerin für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Helmut Wentzel wurde Frau Kerstin Meinrenken in den Aufsichtsrat gewählt.

Diese Vertreterversammlung fand wenige Tage nach unserem 75-jährigen Firmenjubiläum statt, welches wir mit Stolz begangen und angemessen gefeiert haben. Die Bilder in diesem Geschäftsbericht erzählen ein wenig von der Jubiläumsfeier, zu der wir alle wohnenden Mitglieder der Genossenschaft eingeladen hatten.

Die aktuelle politische und wirtschaftliche Lage wird auch für unsere Genossenschaft zu erheblichen Herausforderungen führen. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und werden alles in unseren Kräften Stehende tun, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein preiswertes und sicheres Zuhause bieten zu können.

Hamburg, im Oktober 2022
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Ulrich Stallmann Holger Krücken

Lagebericht 2021

Grundlagen und Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

2.418 Wohnungen mit 160.536,07 m² Wohnfläche
2 Gästewohnungen mit 95 m² Wohnfläche
32 Geschäften und Gewerbeobjekten
525 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
231 PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnfläche durch die Erneuerung/Vergrößerung der Balkone an den Häusern Henseweg 8 und 12 sowie Stüffeleck 17 erhöht, 64 Garagen sind durch Abbruch abgegangen.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 137 unter derjenigen des Vorjahres (148). 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 vergleichsweisen 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 2021 standen insgesamt 41 Wohnungen (Vorjahr 50 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

14 Wohnungen,	die aufgrund von Einzelmodernisierungen vorübergehend nicht vermietet waren, und
27 Wohnungen	im Zusammenhang mit der allgemeinen Fluktuation.
41 Wohnungen	

Wir stellen fest, dass die Anschlussvermietung weiterhin dadurch mitunter verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln termingerecht herzurichten. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbetriebe ihrerseits Schwierigkeiten haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden. Im Jahr 2021 sind durch die schwierigere Materialbeschaffung und die Corona-Pandemie aus dem Vorjahr bekannten Probleme nicht nur bestehen geblieben, sondern haben sich noch weiter verschärft.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2021 auf T€ 19.374 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	14.449	14.210	239
Umlagen	4.290	4.226	64
Zuschüsse	635	661	./.26
Summen	**19.374**	**19.097**	**277**

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2021 und 2020 sind im Wesentlichen durch höhere Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen der Bestandswohnungen und geringeren Erlösschmälerungen begründet.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir auch im Geschäftsjahr 2021 bei unseren frei finanzierten Wohnungen von einer Mieterhöhung abgesehen. Dies hat im Kreise unserer Mitglieder viel Zustimmung gefunden.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betrugen im Jahr 2021 insgesamt T€ 215 (Vorjahr: T€ 266) und sind insbesondere auf Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 214 gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 gesunken. Ein Grund für den Rückgang war die Bildung einer Rückstellung für die Untersuchung von Grundsielleitungen in Höhe von T€ 420 im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 416 auf T€ 2.613 gesunken. Die Aufwandsreduzierung wurde trotz höherer Verbindlichkeiten erreicht. Hier machten sich die günstigen Zinsen bei neuen Darlehensverträgen bemerkbar.

Neubau

Nach dem Abbruch der Garagen auf dem Grundstück konnten wir im Januar 2021 planmäßig mit dem Bau der 54 Wohnungen im Stüffelring beginnen, die dort auf einer Tiefgarage mit 64 Stellplätzen entstehen. Erfreulicherweise sind größere Kostensteigerungen infolge verteuerter Materialien ebenso ausgeblieben wie nennenswerte Lieferschwierigkeiten für Baustoffe oder Ausstattungsgegenstände. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Wohnungen planmäßig zum 01. August 2022 an die neu einziehenden Mitglieder übergeben werden können.

Die Rahmenbedingungen für Neubaumaßnahmen haben sich in den zurückliegenden Monaten weiter verschlechtert: Zu den bekannten Engpässen und Preisentwicklungen bei den Materialien ist ein deutlich angestiegenes Zinsniveau hinzugekommen – die Kombination dieser Faktoren lässt es derzeit fraglich erscheinen, ob unsere Genossenschaft sich in den nächsten Jahren am Neubau wird beteiligen können. Dessen ungeachtet werden wir – vor allem in Anbetracht der langen Vorlaufzeiten – Überlegungen anstellen, an der einen oder anderen Stelle auf eigenen Grundstücken Neubauprojekte zu entwickeln.

Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2021 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 betrugen im Jahre 2021 T€ 4.698 und lagen damit um T€ 214 unter denen des Vorjahres.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2021 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. Es wurden auch wieder Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzschnitte, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen. Auch im Jahre 2022 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 Modernisierungen der drei „Punkthäuser“ Henseweg 8 und 12 / Stüffeleck 17 wurde im Jahr 2021 abgeschlossen. Unter anderem wurden die Gebäude mit Wärmedämmverbundsystemen und vergrößerten Balkonen ausgestattet.

Für unsere Reihenhäuser in Horn konnten die Modernisierung im Jahre 2021 begonnen werden. Wir werden diese Modernisierung im Jahr 2022 abschließen.

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 auch im Jahre 2021 zeitweise 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. Aufgrund der Verrentung von drei Belegschaftsmitgliedern haben wir im Jahr 2021 zwei Neueinstellungen und im Jahr 2022 bisher eine Neueinstellung von vollzeitbeschäftigten Mitarbeitern vorgenommen.

Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2021 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m^2. 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 2021 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 2021 ein kleines Präsent zukommen lassen.

Gesamtaussage

Auch im Jahr 2021 können wir mit den Ergebnissen unserer Hausbewirtschaftung insgesamt zufrieden sein. Wir konnten maßvolle Ertragssteigerungen realisieren und gleichzeitig durch gezielte Investitionen in unseren Wohnungsbestand diesen instandsetzen bzw. modernisieren.

Auch in den nächsten Jahren sehen wir für die Vermietung unserer Wohnungen gute Chancen, sowohl für kleinere Wohnungen wie auch für familiengerechte Angebote. Die Modernisierung freiwerdender Bestandswohnungen wird sich nach unserer Einschätzung durch die Preisentwicklung im Bauhauptgewerbe und erhöhte Materialkosten deutlich verteuern. Dies wird uns wirtschaftlich belasten und vor weitere Herausforderungen stellen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden auch in Zukunft im Hinblick auf die Mietenentwicklungen unserer Genossenschaft erheblichen Beratungs- und Diskussionsbedarf haben. Nachdem die letzte „flächendeckende“ Mieterhöhung für frei finanzierte Genossenschaftswohnungen im Jahre 2017 stattgefunden hat, werden wir uns entscheiden müssen, wie es bei diesem Thema in den Jahren 2022 und 2023 weitergehen wird.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

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

	31.12.2021 €	%	31.12.2020 €	%
Anlagevermögen	115.562.282,92	94,77	110.561.704,59	94,06
Umlaufvermögen	6.375.838,74	5,23	6.982.335,54	5,94
Rechnungsabgrenzungsposten	1.268,67	0,00	1.169,95	0,00
Gesamtvermögen	**121.939.390,33**	**100,00**	**117.545.210,08**	**100,00**

	31.12.2021 €	%	31.12.2020 €	%
Eigenkapital	33.936.598,40	27,83	32.213.082,75	27,40
Fremdkapital				
langfristig	80.223.931,71	65,79	78.354.704,27	66,66
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	7.778.860,22	6,38	6.977.423,06	5,94
Gesamtkapital	**121.939.390,33**	**100,0**	**117.545.210,08**	**100,0**

Das Anlagevermögen war am 31.12.2021 fast vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Anlagevermögen veränderte sich vor allem aufgrund der aktivierten Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen und der Baukosten (Anlagen im Bau) für unseren Neubau im Stüffelring abzüglich der Abschreibungsbeträge.

Das Umlaufvermögen verminderte sich insbesondere durch die Verringerung der „sonstigen Vermögensgegenstände“ (T€ 544), was hauptsächlich auf den Ausgleich der Forderungen durch die KfW zurückzuführen war.

Das Eigenkapital beträgt T€ 33.937 und entspricht 27,83 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 27,40 %). Gegenüber dem Vorjahr wird das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 1.724 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 766 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2021 von T€ 1.493 abzüglich der Dividendenzahlung für 2020 von T€ 535.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2021 insgesamt erhöht. Der Aufnahme von Fremdmitteln insbesondere für die Neubautätigkeit von T€ 6.770 standen hauptsächlich planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 4.248 (Vorjahr T€ 3.688) sowie eine Sondertilgung in Höhe von T€ 53 gegenüber. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf den Anstieg der „Verbindlichkeiten aus Bauleistungen“ in Höhe von T€ 492 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 Verbindlichkeitenspiegel im Anhang. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Interesse einer langfristigen Finanzplanung und um Zinsänderungsrisiken auszuschließen, haben wir für 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 2021 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt, wobei wir die Darstellung für 2020 zur besseren Vergleichbarkeit angepasst haben.

Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus	**2021 T€**	**2020 T€**
laufender Geschäftstätigkeit	8.340,5	7.966,8
Investitionstätigkeit	-8.576,1	-4.212,8
Finanzierungstätigkeit	86,2	-3.692,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-149,4	61,5
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	1.407,7	1.557,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 8.340,5 übersteigt um T€ 891,4 die im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen planmäßigen und außerplanmäßige Tilgungen von T€ 4.300,8 Zinszahlungen von T€ 2.613,2 und Dividendenzahlungen von T€ 535,0 aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind neben den Zahlungen für Tilgung, Zinsen und Dividenden auch Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben und Darlehensauszahlungen für die Neubautätigkeit 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 weiter reduziert werden.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.445	1.747	698
Bautätigkeit/Modernisierung	-588	-605	17
Finanzergebnis	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-186	-173	-13
Neutrales Ergebnis	-136	-65	-71
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-43	-52	9
Gesamtergebnis	**1.493**	**853**	**640**

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus verringerten 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 aktivierte Fremdzinsen während der Bauzeit verändert.

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

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet insbesondere Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten und Abbruchkosten.

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

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 925.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 7.362,75 ergibt sich für 2021 ein Bilanzgewinn von € 575.838,40.

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

4,0 % Dividende	€ 565.725,20
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 10.113,20
Bilanzgewinn 2021	**€ 575.838,40**

Der Zahltag für die Dividende ist der 6. Juli 2022.

Prognosebericht

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

Ein zentrales Thema der nächsten Jahre werden die steigenden Nebenkosten sein, sowohl bei den „kalten“ Betriebskosten als auch bei den Kosten für Heizung und Warmwasser. Hier werden, ohne dass sich dies verhindern lässt, erhebliche Mehrbelastungen auf unsere Mitglieder zukommen. Diese Mehrbelastungen müssen wir in unsere Entscheidungen über die Fortschreibung der Grundmieten einfließen lassen, ebenso wie den Umstand, dass die Lebenshaltungskosten insgesamt deutlich gestiegen sind und vermutlich weiter steigen werden.

Auch die derzeit steigenden Zinsen für Fremdkapital beschäftigen uns und werden unserer Einschätzung nach zu erhöhten Aufwendungen führen – wenngleich nicht sofort und nicht in erheblichem Ausmaß. Wir sind sehr froh, dass wir seit vielen Jahren langfristige Finanzierungen vorgenommen und uns in diesem Zusammenhang günstige Konditionen gesichert haben. Darüber hinaus werden wir unserer Einschätzung nach davon profitieren, dass wir in erheblichem Maße planmäßig wie außerplanmäßig Fremdkapital getilgt haben, sodass die Erhöhung des Zinsaufwandes sich in erträglichem Rahmen bewegen wird.

Auch wenn die Rahmenbedingungen für die Vermarktung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes insgesamt schwieriger werden, besteht derzeit aus unserer Sicht kein Anlass zu ernster Besorgnis. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und auch von der Eigenkapitalausstattung eher gut aufgestellt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit in den nächsten Jahren wird das Thema „Digitalisierung“ sein. Wir wollen in den nächsten Monaten die Umstellung auf das papierlose Büro vorbereiten und herbeiführen, was sowohl personell als auch organisatorisch mit erheblichen Anstrengungen verbunden sein wird. Wir sind aber zuversichtlich, dass wir diese Aufgabe – auch unter Inanspruchnahme professioneller Unterstützung – erfolgreich bewältigen werden.

Letztlich wird sich auch unsere Genossenschaft in den nächsten Jahren intensiv mit dem Thema „Klimawandel“ auseinandersetzen müssen. Wir werden in Kürze damit beginnen, das Datenmaterial für diese Thematik aufzubereiten, um entsprechende Strategien vorzubereiten und zu diskutieren.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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.

Trotz Pandemie-bedingter Einschränkungen, die bis in die Gegenwart anhalten, sehen wir für die Vermarktung unseres Wohnungsangebotes auch in Zukunft gute Chancen. Dies gilt sowohl für unsere 54 Neubauwohnungen, mit deren Vermietung wir in diesen Tagen begonnen haben, als auch für unsere Bestandswohnungen. Auch wenn es mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden ist, wollen wir nach Möglichkeit auch weiterhin modernisierte und dekorierte frei finanzierte Mietwohnungen anbieten, wenngleich die erheblichen Investitionen nur durch deutliche Anpassungen der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung finanzierbar sind. Darüber hinaus stellen wir zufrieden fest, dass nunmehr rund 90 % unserer Wohnungen frei finanziert sind und in den nächsten Jahren weitere Wohnanlagen aus den öffentlichen Bindungen fallen werden. Wir gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2033 alle Wohnungen unserer Genossenschaft frei finanziert sein werden.

Risikobericht

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Dar-

über hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die in Hamburg unverändert geltende Mietpreisbremse betrifft gelegentlich auch unsere Mietpreisfestlegungen. 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.

Sowohl im Hinblick auf die Preise für Bauleistungen und Materialien als auch bei der Zinsentwicklung stehen wir unserer Einschätzung nach derzeit erst am Beginn einer Entwicklung, die sich schwer prognostizieren lässt. In jedem Fall werden wir bei größeren Investitionen sehr sorgsam auch mögliche Risiken beachten müssen mit dem möglichen Ergebnis, dass größere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren nicht in Angriff genommen werden können. Wir sind fest entschlossen, auch weiterhin die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft an erster Stelle zu sehen und aus diesem Grunde in diesen Bereichen keine gravierenden Risiken einzugehen.

Hamburg, 21. Mai 2022
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

JUBILÄUMSVERANSTALTUNG AM 24. JUNI 2022

Ein schöner Tag und ein Grund zum Feiern: 75jähriges Jubiläum am 24. Juni 2022.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft hat sich in der Zeit vom 26. Mai 2021 bis zum 21. Mai 2022 eingehend mit dem Geschäftsverlauf, der Bautätigkeit und der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft beschäftigt.

Dies geschah im Rahmen von

- sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat,
- einer ganztägigen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat,
- zwei Sitzungen des Aufsichtsrates,
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand,
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand,
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahre 2021 von seiner gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand festzustellen. Die Feststellung erfolgte schriftlich. Die Vertreterversammlung hat im Juni 2021 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 2020 entlastet.

Der Aufsichtsrat begrüßt es ausdrücklich, dass die Entwicklung der Corona-Pandemie es möglich gemacht hat, zunehmend wieder Sitzungen als Präsenzveranstaltungen durchzuführen. Darüber hinaus begrüßt er ausdrücklich, dass im Sommer 2022 auch die Vertreterversammlung in gewohnter Form zusammentreten kann, um die satzungsmäßig erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Der Aufsichtsrat hat in den zurückliegenden Monaten das Bauvorhaben im Stüffelring intensiv begleitet und sich vom Vorstand über Baufortschritt und Kostenentwicklung informieren lassen. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass es trotz aller bekannten Probleme bisher gelungen ist, sowohl den Zeitplan als auch den Kostenrahmen einzuhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratstätigkeit war die Frage der Nutzungsgebühren für freifinanzierte Genossenschaftswohnungen. In Anbetracht der Gesamtumstände stimmten Vorstand und Aufsichtsrat in der Frage überein, in den Jahren 2021 und 2022 keine Anhebung der Grundnutzungsgebühr freifinanzierter Genossenschaftswohnungen vor-

zunehmen. Wir wissen, dass diese Maßnahme von vielen unserer Mitglieder sehr dankbar zur Kenntnis genommen worden ist.

In Erfüllung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflicht hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020) sowie den Jahresabschluss für das Jahr 2021 mitsamt dem Lagebericht des Vorstandes eingehend geprüft und mit dem Vorstand erörtert. Der Aufsichtsrat stellt erfreut fest, dass es erneut gelungen ist, nicht nur ein dividendenfähiges Ergebnis zu erreichen, sondern durch die entsprechende Rücklagenzuführung die entsprechende Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter zu verbessern.

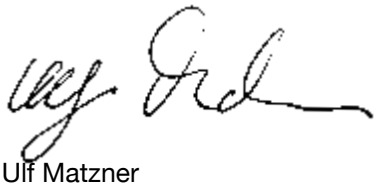
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht 2021 des Vorstandes für die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 einschließlich der Rücklagenzuführung in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitgliedern von Vorstand und Belegschaft für die im Jahre 2021 unter schwierigen Bedingungen geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Hamburg, den 21. Mai 2022

Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		9.438,90	23.836,21
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.136.129,72		105.303.414,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.528.974,06		3.568.381,38
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		130.722,43
Technische Anlagen und Maschinen	52.179,55		63.745,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.731,65		186.332,60
Anlagen im Bau	7.575.525,95		0,00
Bauvorbereitungskosten	3.028,66	115.549.292,02	1.281.719,74
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.552,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		**115.562.282,92**	**110.561.704,59**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.352.999,79		4.289.838,34
Andere Vorräte	6.128,78	4.359.128,57	6.190,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.712,98		56.389,73
Sonstige Vermögensgegenstände	299.498,61	347.211,59	843.884,13
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.407.708,35		1.557.059,16
Bausparguthaben	261.790,23	1.669.498,58	228.973,30
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.268,67	1.169,95
Bilanzsumme		**121.939.390,33**	**117.545.210,08**

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	268.250,00		260.000,00
der verbleibenden Mitglieder	14.886.010,00		14.152.130,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	67.500,00	15.221.760,00	45.000,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.629.000,00		3.479.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 150.000,00			(90.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	14.510.000,00		13.735.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 775.000,00		18.139.000,00	(230.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	7.362,75		8.878,05
Jahresüberschuss	1.493.475,65		853.074,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	925.000,00	575.838,40	320.000,00
Eigenkapital insgesamt		**33.936.598,40**	**32.213.082,75**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		17.750,00
Sonstige Rückstellungen	856.959,80	856.959,80	856.105,02
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.829.094,41		62.547.898,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.394.837,30		15.806.805,56
Erhaltene Anzahlungen	4.835.651,41		4.787.081,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.499,93		49.190,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.877.262,95		1.104.591,12
Sonstige Verbindlichkeiten	101.102,19	87.107.448,19	119.133,81
davon aus Lohnsteuern € 4.154,79			(8.301,05)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.249,70			(481,59)
Rechnungsabgrenzungsposten		38.383,94	43.570,91
Bilanzsumme		**121.939.390,33**	**117.545.210,08**

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.374.417,75		19.096.851,64
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.646,03	19.376.063,78	1.692,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.161,45	62.262,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		160.746,00	97.887,09
Sonstige betriebliche Erträge		433.766,12	405.695,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.661.350,25	8.808.122,53
Rohergebnis		**11.372.387,10**	**10.856.266,57**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.603.906,79		1.624.641,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	394.411,67	1.998.318,46	381.365,76
davon für Altersversorgung € 41.218,61			(42.518,67)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.543.870,80	3.417.651,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.054.539,20	863.736,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,53		175,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.225,27	1.400,80	1.059,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.613.169,18	3.029.288,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		42.653,09	52.119,66
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**2.121.237,17**	**1.488.697,93**
Sonstige Steuern		627.761,52	635.623,23
Jahresüberschuss		**1.493.475,65**	**853.074,70**
Gewinnvortrag		7.362,75	8.878,05
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		925.000,00	320.000,00
Bilanzgewinn		**575.838,40**	**541.952,75**

Anhang 2021

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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (Formblatt-VO) beachtet.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von zwei bis fünf Jahren.

- Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

- Im Sachanlagevermögen enthalten die Zugänge der Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen anteilige eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen, die anhand einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Für den Neubau wurden zusätzlich Zinsen während der Bauzeit unter „Anlagen im Bau“ in Höhe von € 28.142,63 erfasst.

- Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Fertigstellung der Modernisierung dreier Gebäude und einer Modernisierungsmaßnahme in einer unserer Wohnanlagen in Hamburg-Horn. Zusätzlich wurden insbesondere Fahrradboxen aufgestellt.

- 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 eines Fettabscheiders sowie den Umbau eines früheren Restaurants.

- Die „Geschäfts- und anderen Bauten“ im Anlagevermögen werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden grundsätzlich über 40 Jahre abgeschrieben.

- Die in der Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesenen Werte beziehen sich auf zwei unbebaute Grundstücke in Ammersbek, die mit einem Erinnerungswert von jeweils einem Euro angesetzt sind, sowie unser Grundstück „Alter Teichweg 1“ in Ammersbek.

- Darüber hinaus werden die Kosten der Außenanlagen über 10, 15 bzw. 19 Jahre abgeschrieben.

- Technische Anlagen und Maschinen werden über 10 und 15 Jahre abgeschrieben.

- Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert von unter € 250,00 netto werden im Jahr der Anschaffung direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen € 250,00 bis € 1.000,00 netto werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben und nach der fünfjährigen Abschreibungsdauer als Abgang im Anlagegitter gezeigt.

- Die EDV-Ausstattung wird zwischen drei und fünf Jahren, die Büromöbel werden über 13 Jahre abgeschrieben. Die anderen Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über einen Zeitraum von drei bis 10 Jahren abgeschrieben.

- Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

- Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.

- Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand berücksichtigt.

- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

- Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

- Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Die Bauvorbereitungskosten umfassen unter anderem Planungs- und Projektierungsleistungen für eine Modernisierung und einen Neubau.

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

Der Rückgang der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ ist dadurch begründet, dass diese Posten im Vorjahr KfW-Tilgungszuschüsse enthalten hatte. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Verwaltungskosten (T€ 260), Baukosten (T€ 40), Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 122) und T€ 435 für noch ausstehende Dichtheitsprüfung und Schadensbeseitigungen an Abwasserleitungen unserer Häuser. Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel (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 u.a. für unseren Neubau in Höhe von insgesamt T€ 78 enthalten. Bei den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Neubauplanungen angefallen (T€ 63), die zurzeit nicht realisiert werden können.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2021	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen**	**Stand 31.12.2021**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**
Immaterielle Vermögensgegenstände	118.412,13	0,00	0,00	0,00	118.412,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.948.618,53	1.848.259,46	5.513,35	183.945,40	183.975.310,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.160.830,14	129.636,50	0,00	0,00	6.290.466,64
Grundstücke ohne Bauten	1.062.857,76	0,00	0,00	0,00	1.062.857,76
Technische Anlagen und Maschinen	180.843,23	0,00	0,00	0,00	180.843,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	890.863,71	22.865,29	11.096,51	0,00	902.632,49
Anlagen im Bau	0,00	6.543.687,88	0,00	1.031.838,07	7.575.525,95
Bauvorbereitungskosten	1.281.719,74	0,00	62.907,61	-1.215.783,47	3.028,66
	191.525.733,11	8.544.449,13	79.517,47	0,00	199.990.664,77
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt	**191.647.697,24**	**8.544.449,13**	**79.517,47**	**0,00**	**200.112.628,90**

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
	94.575,92	14.397,31	0,00	108.973,23	9.438,90	23.836,21
	76.645.204,29	3.199.489,38	5.513,35	79.839.180,32	104.136.129,72	105.303.414,24
	2.592.448,76	169.043,82	0,00	2.761.492,58	3.528.974,06	3.568.381,38
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	130.722,43
	117.097,24	11.566,44	0,00	128.663,68	52.179,55	63.745,99
	704.531,11	86.466,24	11.096,51	779.900,84	122.731,65	186.332,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.575.525,95	0,00
	0,00	62.907,61	62.907,61	0,00	3.028,66	1.281.719,74
	80.991.416,73	3.529.473,49	79.517,47	84.441.372,75	115.549.292,02	110.534.316,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	81.085.992,65	**3.543.870,80**	**79.517,47**	**84.550.345,98**	**115.562.282,92**	**110.561.704,59**

Verbindlichkeitenspiegel

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	64.829.094,41 (62.547.898,71)	4.462.528,64 (4.042.039,25)	21.033.356,06 (18.239.120,29)	39.333.209,71 (40.266.739,17)	64.829.094,41 (62.547.898,71)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.394.837,30 (15.806.805,56)	428.012,86 (407.471,06)	1.832.714,58 (1.754.234,07)	13.134.109,86 (13.645.100,43)	15.394.837,30 (15.806.805,56)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.835.651,41 (4.787.081,83)	4.835.651,41 (4.787.081,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.499,93 (49.190,37)	56.398,98 (36.319,42)		13.100,95 (12.870,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.877.262,95 (1.104.591,12)	1.877.262,95 (1.104.591,12)				
Sonstige Verbindlichkeiten	101.102,19 (119.133,81)	101.102,19 (119.133,81)				
Gesamtbetrag	**87.107.448,19 (84.414.701,40)**	**11.760.957,03 (10.496.636,49)**	**22.866.070,64 (19.993.354,36)**	**52.480.420,52 (53.924.710,55)**	**80.223.931,71 (78.354.704,27)**	

* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2021 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2021 von T€ 262 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 2020	56.715	3.764
Zugang 2021	4.293	108
Abgang 2021	1.395	104
Ende 2021	**59.613**	**3.768**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 733.880,00 vermehrt.
Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2021 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2021 bilanziert wurden:

- aus Leasing-Mietverträgen T€ 273 (davon T€ 87 für das Geschäftsjahr 2022)
- aus Bau- und Architektenverträgen T€ 5.801. Zur Finanzierung der Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträge sind Fremdmittel in gleicher Höhe zugesagt.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstandes:
Ulrich Stallmann (Vorsitzender)
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 († 24.09.2021)

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Kapiteln „Prognosebericht“ und „Risikobericht“.

F. Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat € 150.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 775.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; danach ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 575.838,40.

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	€ 565.725,20
Vortrag auf neue Rechnung	€ 10.113,20
Bilanzgewinn 2021	**€ 575.838,40**

Hamburg, den 21. Mai 2022
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Unsere neuen Wohnungen im Stüffelring: Rund eineinhalb Jahre haben wir gebaut, aber es hat sich gelohnt. Seit August haben dort 54 Mitglieder ein neues Zuhause gefunden und freuen sich über die gelungenen Grundrisse und die tolle Ausstattung.

Verzeichnis der Vertreter

Wahlbezirk 1:
Volksdorf/Bergstedt
Philippe Gottsleben
Darius Reister-Krebs

Wahlbezirk 2:
Buckhorn I
Christina Jung
Peter Ritter
Manfred Sommerfeld
Ralf Speckhahn

Wahlbezirk 3:
Buckhorn II
Marlies Bode
Bernd Gonschior
Viktorija Olef

Wahlbezirk 4:
Buckhorn III
Sigrid Huck
Petra Krase
Barbara Retzlaff
Thomas Voigt

Wahlbezirk 5:
Buckhorn IV
Martina Laude
Kai Ottlik

Wahlbezirk 6:
Horn
Dominic Koser

Wahlbezirk 7:
Bergstedt I
Kornelia Ludwig
Thorsten Priehn
Wilka Salverius

Wahlbezirk 8:
Bergstedt II
Roy Lang

Wahlbezirk 9:
Bergstedt III
Robert Iwohn
Joachim Grigoleit
Michael Curt Herz

Wahlbezirk 10:
Bergstedt IV
Burkhardt Behnke
Gerhard Grodd
Heinrich Kock

Wahlbezirk 11:
Bergstedt V
Wolf-Rüdiger Behnke
Uwe Johannsen
Lars Mesterknecht

Wahlbezirk 12:
Bergstedt VI
Kerstin Raatz
Holger Schütt
Hartmut Schwenn

Wahlbezirk 13:
Ammersbek
Ingeborg Rodszies
Anja Schwenn

Wahlbezirk 14:
Hummelsbüttel
Sven Brendel
Ines Ellermann
Michaela Gromoll
Hans-Jürgen Hamerich
Harald Liedtke
Petra Matzner
Renate Schöning

Wahlbezirk 15:
Steilshoop/Poppenbüttel/Volksdorf
Martina Gentinne
Gabriele Hamann
Kerstin Märzke

Wahlbezirk 16:
Neubauten Bergstedt
Carmen Egeler
Gretel Rühe
Mohamad Salih
Mandy Warneke

Wahlbezirk 17:
Mitglieder ohne DNV
Sandra Bendler
Hannelore Büttner
Thorsten Diedrich
Volker Dombrowski
Reimer Erdbeer
Dr. Manfred Ziercke
Jörg Grospitz
Silke Grospitz
Alexander Ihlius
Kathrin Jung
Manfred Langhein
Nicole Langhein
Jörg Lühmann
Sven Matzner
Kerstin Meinrenken
Tatjana Nicksch
Stefan Nohr
Peter Nippe
Dirk Osterwald
Marco Plessner
Arne Rühe
Uta Scholz
Thorsten Schulz
Petra Statz
Thomas Tschepe
Nadine Stallmann
Monika Semmler
Dieter Witt
Martin Witt

Stand: Juni 2022

Unsere Genossenschaft

VORSTAND

Ulrich Stallmann	Dipl.-Volkswirt (Vorsitzender)
Holger Krücken	

SPRECHER DER VERTRETER (BIS 28.6.2022)

Bernd Jacobs	
Wilfried Gast	(Stellvertreter)

AUFSICHTSRAT

Ulf Matzner	Industriemeister (Vorsitzender)
Jens Bornholdt	Speditionskaufmann
Michael Bortels	Fachberater für Abfallentsorgung
Jörk Brand	Studiendirektor a.D.
Andreas Eichler	Sparkassenbetriebswirt
Petra Kupferschmidt	Sparkassenangestellte
Kerstin Meinrenken	Angestellte
Jens Melzner	Verkaufsleiter i.R.
Helmut Stritzel	Key-Account-Manager

PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2022

Wir gedenken unserer im Jahr 2021 verstorbenen Mitglieder, denen wir ein ehrendes Andenken bewahren wollen.

Vorstand und Aufsichtsrat der
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft

Finde dein Zuhause.
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

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

21

Wald dörfer
Besser als gewohnt