



Besser als gewohnt

# Geschäftsbericht 2024

**Besser als gewohnt**



---

## Auf einen Blick

3.810 Mitglieder

---

2.472 eigene Wohnungen

---

32 gewerbliche Einheiten

---

2 Gästewohnungen

---

16.246.938,21 €  
Geschäftsguthaben

---

113.996.299,97 €  
Anlagevermögen

---

## Inhaltsverzeichnis

2	26	41
Auf einen Blick	Bericht des Aufsichtsrates	Gremien und Funktionen
5	28	43
Grußwort des Vorstandes	Bilanz 2024	Impressum
6	31	
Lagebericht 2024	Anhang 2024	
24	40	
Klimapfad 2045	Vertreterverzeichnis	



**Timmendorfer Strand – Beliebtes Reiseziel für den Club65. Auf geht's: Frauke Schmidt und Anja Dahmen sind in besten Händen.**

**Erfolge im Kampf gegen die Alge – Überarbeitete Fassaden in unserer Bergstedter Siedlung.**



## Grußwort des Vorstandes

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

hier ist er, unser Geschäftsbericht 2024, in neuem Design und mit aktuellen Informationen. Wir können auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken, wiederum geprägt von umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Erfreulich ist aus unserer Sicht auch die Entwicklung unseres „Club65“, wo wir neue Aktivitäten und Angebote entwickeln konnten.

Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 30. Juni 2025 den Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 jeweils entlastet. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Kerstin Meinrenken und Jörk Brand in ihren Ämtern bestätigt; anstelle von Petra Kupferschmidt wurde Hans-Christoph Scholz in den Aufsichtsrat gewählt.

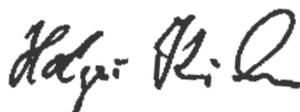
Wir berichten hier auch über die Studie „Klimapfad 2045“, die uns in diesen Wochen präsentiert wurde. Wir freuen uns, in den Jahren zwischen 1990 und 2023 schon eine 85%ige Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unserer Bestände erreicht zu haben.

Hamburg, im Juli 2025

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

---

## Lagebericht 2024

Schwarze Zahlen, steigendes Eigenkapital: Mit dem Jahresabschluss 2024 können wir zufrieden sein. Er zeigt, dass wir für die Zukunft gut gerüstet sind.

---

# Lagebericht 2024

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

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

Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

### 1.2 Bewirtschaftungstätigkeit

Zum 31.12.2024 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.472** Wohnungen mit 163.395,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 585** Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 235** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Bestand nicht verändert.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 142 ähnlich wie diejenigen des Vorjahres (135). Dies ist darauf zurückzuführen, dass wir auch im Jahre 2024 keine neuen Wohnungen gebaut und vermietet haben. In diesen Zahlen sind auch die Dauernutzungsverhältnisse enthalten, die aufgrund von Vererbungen und Übertragungen neu abgeschlossen wurden. Die Fluktuation in unserem Mietwohnungsbestand bewegt sich unverändert auf einem niedrigen Niveau.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist unverändert hoch. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der künftigen Marktentwicklung auch

in Zukunft im Hinblick auf die Vermietung und Preisentwicklung unseres genossenschaftlichen Mietwohnungsbestandes eine positive Entwicklung erwartet werden kann.

Zum Jahresende 2024 standen insgesamt 40 Wohnungen (Vorjahr 53 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

19 Wohnungen,	die aufgrund von Einzelmodernisierungen vorübergehend nicht vermietet waren, und
21 Wohnungen	im Zusammenhang mit der allgemeinen Fluktuation.
<b>40 Wohnungen</b>	

Wir stellen leider immer wieder fest, dass die Anschlussvermietung dadurch verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln zügig instand zu setzen oder zu modernisieren. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbetriebe ihrerseits erhebliche Probleme haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden oder die Materialien zu beschaffen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (im Vorjahr noch als „Hausbewirtschaftung“ bezeichnet) stiegen im Jahr 2024 auf T€ 21.222 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	15.888	15.645	243
Umlagen	4.777	4.550	227
Zuschüsse	557	583	./26
<b>Summen</b>	<b>21.222</b>	<b>20.778</b>	<b>444</b>

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2024 und 2023 sind im Wesentlichen durch Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen der Bestandswohnungen, durch die Vollauswirkung der Mieterhöhungen aus dem Vorjahr sowie gestiegenen Erlösschmälerungen begründet.

Die von den Sollmieten abzuziehenden Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2024 insgesamt T€ 305 (Vorjahr: T€ 232) und sind insbesondere auf Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 159 gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 gestiegen, was maßgeblich auf gestiegene Lohn- und Materialkosten zurückzuführen ist.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nochmals um T€ 157 auf T€ 2.019 gesunken. Hier machten sich die günstigen Zinsen bei neueren Darlehensverträgen bemerkbar, ebenso die hohe Tilgung in den vergangenen Jahren.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft vom November 2024 hatte für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 883. prognostiziert; der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss fiel mit rund T€ 980 höher aus. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich die erheblich gestiegenen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, die mit T€ 11.507 den veranschlagten Betrag von T€ 10.995 überschritten. Demgegenüber sind die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen mit T€ 373 höher ausgefallen als geplant (T€ 159). Auch die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind mit T€ 248 höher ausgefallen als geplant. Die geringen sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 256 haben das positive Ergebnis mit beeinflusst.



**Auf ausdrücklichen Wunsch unserer Mitglieder: Neue Fahrrad-Boxen im Waldreiterring.**

### **1.3 Neubau**

Unsere Genossenschaft hat seit 2022 keine Neubauwohnungen mehr fertigstellen können.

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

Leider erhalten wir derzeit im Bezirk Wandsbek für unsere geplanten Neubauten keinerlei Unterstützung. Unsere Bauvorbescheidsanträge werden in der Regel abgelehnt. Da wir insoweit auch keine Baugenehmigungen erhalten, können wir auch nicht durch Neubau zu einer verbesserten Wohnversorgung der Bevölkerung beitragen, wie es eigentlich im Sinne des „Bündnis für das Wohnen“ vorgesehen wäre.



Aufwendig saniert: Parkpalette im Lentersweg.

#### 1.4 Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2024 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instandgehalten. Freiwerdende Wohnungen wurden einem Elektrocheck unterzogen und im Rahmen des Erforderlichen bzw. wirtschaftlich Möglichen modernisiert und instandgesetzt. Bei einem Teil der Wohnungen haben wir im Vorwege der Modernisierungen wiederum Schadstoffuntersuchungen vornehmen lassen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2024 T€ 6.681 und lagen damit um T€ 159 über denen des Vorjahres.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2024 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. Leider sind viele Fassaden von Algen befallen und müssen aufwendig gereinigt oder überstrichen werden. Es wurden auch wiederum Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzentfernungen, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen, teilweise auch auf Wunsch der Mitglieder in deren Gärten.

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

Die Arbeiten im Zusammenhang mit dem vormals gesetzlich vorgeschriebenen „Hydraulischen Abgleich“ sind beendet worden.

Ein Großteil unseres Wohnungsbestandes konnte im Jahre 2024 bereits mit Glasfaserkabel ausgestattet werden („FTTH“); mit dem vollständigen Abschluss dieser Arbeiten wird im Laufe dieses Jahres gerechnet.

### **1.5 Personalwesen**

Wir konnten glücklicherweise auch im Jahr 2024 freiwerdende Stellen neu besetzen – eine Aufgabe, die aufgrund altersbedingter Abgänge in Zukunft immer wieder auf uns zukommen wird und der wir uns – trotz des allenthalben bekannte Fachkräftemangels – zu stellen haben.

Seit dem 1. November 2024 gilt bei uns eine Betriebsvereinbarung, die – mit Ausnahme der Hausmeister – jedem Mitarbeiter die Möglichkeit gibt, einmal pro Woche im Homeoffice zu arbeiten, sofern nicht dringende betriebliche Belange dem entgegenstehen.

Auch in den nächsten Jahren werden nach unserer Einschätzung sowohl die Zahl der Beschäftigten als auch die Personalaufwendungen sich im bisherigen Rahmen bewegen.

### **1.6 Grundstückswesen/Planungen**

Wir verfügten zum 31. Dezember 2024 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m<sup>2</sup>. Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit nicht ausgegangen werden, da es sich um Landschaftsschutzgebiete in Ammersbek handelt.

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

### 1.7 Klimaschutzstrategie

Die von uns beauftragte Studie „Klimapfad 2045“ steht kurz vor der Fertigstellung. Nach dem heutigen Stand der Berechnungen ist es uns durch bestandsersetzende Neubauten und erhebliche Modernisierungsinvestitionen gelungen, von 1990 bis 2023 die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Bestandes von 73 auf 15 kg/qm jährlich zu reduzieren, also um rund 79 Prozent. Die Wohnanlagen in unserer Buckhorn-Siedlung, deren Erbbaurechte ab 2049 auslaufen, sind in die Untersuchung nicht mit einbezogen worden.

Ausgehend von den Ergebnissen dieser Studie, werden wir in den nächsten Jahren für unseren Bestand Konzepte entwickeln, um die gesetzlichen Vorgaben zur weiteren Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erfüllen.

### 1.8 Mitgliederbetreuung

Unser „Walddörfer Glühweintreff“ im Advent war auch 2024 ein voller Erfolg und erfreute sich regen Zuspruchs aus der Mitgliedschaft.

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

Auch die Inanspruchnahme unserer Gästewohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals geringfügig erhöht.

#### **Gesamtaussage**

**Die Ergebnisse der Bewirtschaftungstätigkeit im Jahr 2024 werden von uns als zufriedenstellend bewertet. Wir konnten wiederum höhere Erträge erzielen und gleichzeitig durch beträchtliche Investitionen in unseren Wohnungsbestand diesen instandsetzen, instandhalten und modernisieren. Ein erheblicher Teil dieser Aufwendungen ist wiederum in die Modernisierung freiwerdender Bestandswohnungen geflossen.**

Vortrag im Versammlungsraum –  
Notar Dr. Michallek informiert über  
die Vorsorgevollmacht und andere  
wichtige Themen.

Möglichkeiten der Vorsorge:  
Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung,  
Testament

Club 65  
27. Juni 2024

Dr. Horst-Jürgen Michallek  
Rahlstedter Bahnhofstraße 17  
22134 Hamburg

NOTARE  
HAMBURG - RAHLSTEDT

Möglichkeiten der Vorsorge:  
Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung,  
Testament

Club 65  
27. Juni 2024

Dr. Horst-Jürgen Michallek  
Rahlstedter Bahnhofstraße 17  
22134 Hamburg

NOTARE  
HAMBURG - RAHLSTEDT



## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2024 €	%	31.12.2023 €	%
Anlagevermögen	113.996.299,97	95,00	116.010.934,82	94,97
Umlaufvermögen	6.000.851,03	5,00	6.146.431,98	5,03
Rechnungsabgrenzungsposten	1.361,95	0,00	2.464,91	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>119.998.512,95</b>	<b>100,00</b>	<b>122.159.831,71</b>	<b>100,00</b>

	31.12.2024 €	%	31.12.2023 €	%
Eigenkapital	36.130.554,70	30,11	35.545.580,71	29,10
Fremdkapital				
langfristig	74.315.453,63	61,93	77.501.446,64	63,44
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.552.504,62	7,96	9.112.804,36	7,46
<b>Gesamtkapital</b>	<b>119.998.512,95</b>	<b>100,00</b>	<b>122.159.831,71</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2024 fast vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Anlagevermögen verminderte sich durch die planmäßigen Abschreibungen, denen die Zugänge durch die aktivierten Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen gegenüberstanden.

Das Umlaufvermögen verringerte sich insbesondere durch die Verminderung der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2024 T€ 36.130 und entspricht 30,11 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 29,10 %). Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 585 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 221 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2024 von T€ 980 abzüglich der Dividendenzahlung für 2023 von T€ 616.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2024 insgesamt vermindert, hauptsächlich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.387 (Vorjahr T€ 5.227) und der Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von T€ 2.200.

Eine wesentliche Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals hat sich aus der Aufnahme eines Terminkredits in Höhe von T€ 500, einer Steigerung der Verbindlichkeiten aus Bauleistungen in Höhe von T€ 325 und der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus der Instandhaltung in Höhe von T€ 283 ergeben.

## 2.2 Finanzlage

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

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

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügte unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. € 1,0 Mio.. Davon wurden T€ 500 in Form eines Terminkredites in Anspruch genommen.

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2024 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	6.259,9	7.950,2
Investitionstätigkeit	-1.800,8	-1.873,4
Finanzierungstätigkeit	-4.972,9	-8.254,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-513,8	-2.177,9
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	420,5	934,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 6.259,9 ist um T€ 1.690,3 niedriger als im Vorjahr. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind planmäßige Tilgungen von ca. T€ 5.388, sowie Zugänge aus Darlehensvaluierungen von T€ 2.700, Zinszahlungen von T€ 2.019 sowie Dividendenzahlungen von T€ 616,7 enthalten, ebenso Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen.

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

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Immobilien und der erwarteten positiven Geschäftsentwicklung ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht absehbar. Die Liquidität unserer Genossenschaft bedarf aber auch aufgrund der hohen Tilgungsleistungen ständiger Steuerung und Kontrolle.

### 2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.617	1.584	33
Bautätigkeit/Modernisierung	-642	-666	24
Finanzergebnis	0	1	-1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-185	-169	-16
Neutrales Ergebnis	216	125	91
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-26	-60	34
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>980</b>	<b>815</b>	<b>165</b>

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen. Diesen stehen erhöhte Erträge aus Nutzungsgebühren und geringere Zinsaufwendungen gegenüber.

In der Position „Bautätigkeit/Modernisierung“ werden hauptsächlich eigene Personalkosten sowie Sachkosten für diesen Bereich erfasst. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieses Ergebnis vor allem durch höhere aktivierte Eigenleistungen verändert, denen leicht erhöhte Personalkosten gegenüberstehen.

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

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Hier führte besonders die Auflösung der Rückstellung für den Hydraulischen Abgleich nach Fortfall der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) zu einer positiven Veränderung.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat ist dem Anhang zu entnehmen.

### 3. Risikobericht

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

Als problematisch, teilweise sogar besorgniserregend sehen wir auch die finanzielle Belastung zahlreicher Mitglieder durch steigende Betriebs- und Heizkosten, vor allem aber die sehr stark gestiegene Fernwärmepreise an. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass wirtschaftlich notwendige Anpassungen der Grund-

nutzungsgebühren nicht oder nicht mehr im bisherigen Umfang durchgesetzt werden können, was den Handlungsspielraum unserer Genossenschaft einschränken könnte. Eine Absenkung der Kappungsgrenzen für freifinanzierte Bestandswohnungen, wie sie gegenwärtig in der politischen Diskussion ist, würde diesen Effekt noch verstärken.

Auch unsere Genossenschaft wird sich auf ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau sowie ein weiter ansteigendes Preisniveau für Baumaterialien und Stundensätze einstellen müssen. Inwieweit sich der Regierungswechsel auf die Anforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel auswirken wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Die Sanierung bzw. Erneuerung der Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg wird hohe Aufwendungen erfordern, die sich zumindest bei der Sanierung bilanziell in erhöhten Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit niederschlagen werden.

Aufgrund der altersbedingten Fluktuation in unserer Belegschaft bemühen wir uns intensiv darum, qualifiziertes Personal zu gewinnen, auch um die Dienstleistungsqualität auf einem hohen Niveau zu halten. Für die künftige Entwicklung besteht durchaus das Risiko, dass es hier zu Schwierigkeiten oder personellen Engpässen kommen könnte.

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

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

Die politische Lage und die aktuellen militärischen Auseinandersetzungen rücken das Thema „Zivilschutz“ in das öffentliche Interesse, insbesondere auch die Schaffung von Schutzräumen in den Wohnanlagen. Auch unsere Genossenschaft wird sich hiermit auseinandersetzen haben und muss damit rechnen, dass dieses auch mit Kosten verbunden sein wird.

## 4. Chancenbericht

Die Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Mietwohnungen im Wirtschaftsraum Hamburg ist unverändert sehr hoch. Wir sehen deshalb für die künftige Vermarktung unseres attraktiven Wohnungsangebots gute Chancen. Durch den Relaunch unserer Website und den Einsatz des „Immomio“-Portals wird es uns ab dem Sommer 2025 gelingen, gezielter Mietinteressenten anzusprechen und damit eine größere Nachfrage nach unseren Wohnungen zu generieren.

Wir gehen auch für die kommenden Jahre von konstanten bzw. leicht steigenden Erträgen aus der Bewirt-

schaffungstätigkeit aus, die auch künftig die optische und technische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sichern werden.

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

## 5. Prognosebericht

Die grundlegenden Zielsetzungen und Strategien unserer Genossenschaft werden sich auch in absehbarer Zukunft nicht ändern: Wir wollen weiterhin unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung stellen wengleich wir zum Ausgleich von Kostensteigerungen auch zukünftig moderate Mieterhöhungen geltend machen müssen. Wir bemühen uns um eine hohe Kundenzufriedenheit, ein ansprechendes Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen sowie um attraktive Zusatzangebote für unsere wohnenden Mitglieder.

Ein zentrales Thema der nächsten Jahre werden die steigenden Nebenkosten sein, sowohl bei den „kalten“ Betriebskosten als auch bei den Kosten für Heizung und Warmwasser sowie bedauerlicherweise bei Fernwärme. Hier werden nochmals, ohne dass sich dies verhindern lässt, erhebliche Mehrbelastungen auf unsere Mitglieder zukommen.

Die gestiegenen Zinsen für Fremdkapital werden unserer Einschätzung nach zu erhöhten Aufwendungen führen – wengleich nicht sofort und nicht in erheblichem Ausmaß.

Inwieweit unsere Genossenschaft hiervon betroffen sein wird, hängt nahe-  
liegenderweise auch von der künftigen Neubautätigkeit sowie von der Frage  
ab, in welchem Maße wir für die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele  
Fremdkapital benötigen.

Wir profitieren heute davon, dass wir seit vielen Jahren langfristige Finanzie-  
rungen vorgenommen und uns in diesem Zusammenhang günstige Kondi-  
tionen gesichert haben. Darüber hinaus werden wir unserer Einschätzung  
nach davon profitieren, dass wir in erheblichem Maße planmäßig wie außer-  
planmäßig Fremdkapital getilgt haben. Dies alles ermöglicht uns ein hohes  
Maß an Planungssicherheit und Entscheidungsfreiheit.

Insofern besteht derzeit aus unserer Sicht kein Anlass zu ernster Besorgnis.  
Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und auch von der Eigen-  
kapitalausstattung mit rund 30 Prozent sehr gut aufgestellt.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft weist für die Jahre 2025  
bis 2028 jeweils Jahresüberschüsse zwischen T€ 822 und T€ 953 aus –  
wir rechnen also auch in den Folgejahren mit positiven Ergebnissen. Es ist  
allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Daten auf Schätzungen beruhen  
und sich insbesondere bei den Instandhaltungskosten weitere Kosten-  
steigerungen ergeben können, die dann auch die Jahresergebnisse negativ  
beeinflussen können.

Auch in den nächsten Jahren sehen wir für die Vermietung unserer Wohnun-  
gen gute Chancen, sowohl für kleinere Wohnungen wie auch für familien-  
gerechte Angebote. Als ausgesprochen hilfreich haben sich die „digitalen“  
Wohnungsbesichtigungen erwiesen, bei denen wir die zur Vermietung  
anstehenden Wohnungen mit 360-Grad-Kamerasystemen aufnehmen und  
den Stream dann den Mietinteressenten zugänglich machen. An diesem  
Verfahren werden wir sicher auch in Zukunft festhalten.

Die Modernisierung freiwerdender Bestandswohnungen wird sich nach unserer Einschätzung durch die Preisentwicklung im Bauhauptgewerbe und erhöhte Materialkosten nochmals deutlich verteuern. Dies wird uns wirtschaftlich belasten und vor weitere Herausforderungen stellen.

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist immer noch das Thema „Digitalisierung“. Wir hoffen, dass wir im Laufe der nächsten Wochen unseren Workflow neu gestalten und dann noch „papierloser“ arbeiten können.

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

Hamburg, 27. Mai 2025

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand

Ulrich Stallmann

Holger Krücken

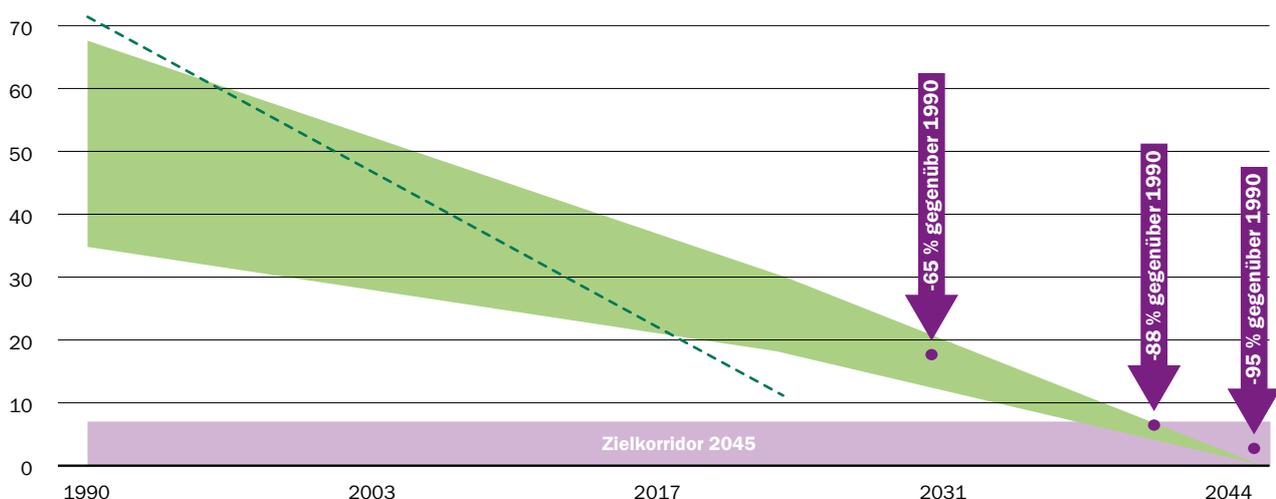
# Klimapfad 2045

Vom Braunschweiger Institut IWB haben wir die Studie „Klimapfad 2045“ für unsere Bestände erstellen lassen. Die Erbbaurechtsgrundstücke in der Buckhorn-Siedlung sind in die Untersuchung nicht einbezogen worden, weil ab dem Jahre 2049 die dortigen Erbbaurechte ablaufen.

Die Untersuchungen von IWB haben ergeben, dass es uns gelungen ist, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Wohnungsbestandes von 1990 bis 2023 um beachtliche 85 % zu reduzieren (nicht, wie im Lagebericht noch angenommen um 79 %). Dies ist uns hauptsächlich durch umfangreiche Modernisierungen, aber auch durch bestandsersetzende Neubauten gelungen. Wir werden auf der Basis dieser Ergebnisse untersuchen und entscheiden, wie wir dann in den nächsten 20 Jahren weitere Reduzierungen erreichen können, um das angestrebte Ziel der Reduzierung auf 0 zu erreichen.

## Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2045

CO<sub>2</sub>-Emissionen [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a]



### Walddörfer

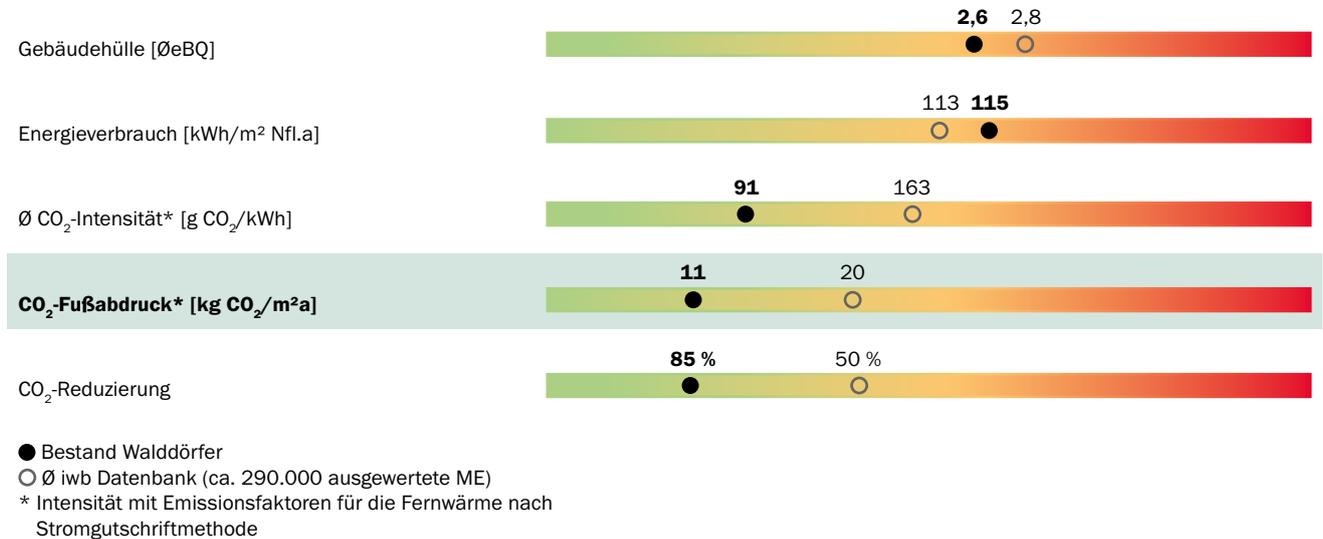
1990: 72 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a  
 2023: 11,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a  
 Reduktion: 85 %

### Erfahrungswerte iwB\*

1990: 35–68 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a  
 2021: 18–30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a  
 Reduktion: 35–60 %  
 2017 (GdW)<sup>1</sup>: 27 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a

\* Intensität mit Emissionsfaktoren für die Fernwärme nach Stromgutschriftmethode

### Nachhaltigkeitsstatus Bestand Walddörfer 2023



## Zusammenfassung energetische Analyse

- der Gebäudebestand stammt überwiegend aus den Baujahren vor 1969
- die Bestandsqualität ist insgesamt gut
  - Fassaden umfangreich gedämmt
  - Fenster zeigen branchentypischen Handlungsbedarf
- 58 % der Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt
- 9 % der Wohnungen werden dezentral beheizt, 22 % haben aber eine elektrische TWW-Versorgung

## Zusammenfassung Klimapfad 2045

### Energiezahlen Betrachtungsbestand im Basisjahr 2023:

- **Energieverbrauch von 115 kWh/m² Nfl.a** liegt im Branchenschnitt von ca. 113 kWh/m² Nfl.a
- **CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von 11 kg/m² Wfl.a** deutlich unter Branchendurchschnitt von ca. 20 kg/m² Wfl.a

### Fernwärme:

- hoher Fernwärmeanteil (ca. 58 %); Verwendung von Carnot-Methode im CO<sub>2</sub>-Fußabdruck bisher nicht berücksichtigt (Empfehlung GdW)
- drei der vier FW-Netze haben nach Stromgutschriftmethode sehr geringe Werte (0-64 g/kWh)

**CO<sub>2</sub>-Reduktion gegenüber 1990 (72 kg/m² Wfl.a) aktuell bei sehr guten 85 %**

## Bericht des Aufsichtsrates

In Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit unserer Genossenschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr intensiv begleitet und mitgestaltet. Im Rahmen von vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei alleinigen Aufsichtsratssitzungen zwischen dem 28. Mai 2024 und 27. Mai 2025 wurden bedeutende Entscheidungen vorbereitet und getroffen. Im gleichen Zeitraum sind im Rahmen von jeweils zwei gemeinsamen Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand, des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand und des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand zusätzlich alle bedeutsamen Themen der Genossenschaft intensiv analysiert und mit dem Vorstand erörtert worden. Im November des vergangenen Jahres wurden darüber hinaus schwerpunktmäßig Grundsatzthemen, aber auch Ereignisse aus dem Tagesgeschäft im Rahmen einer Wochenend-Klausurtagung mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrates haben darüber hinaus an Veranstaltungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen sowie an internen Veranstaltungen der Genossenschaft teilgenommen, darüber hinaus an einem Schulungs-Webinar.

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

- die geplanten Neubaumaßnahmen der Genossenschaft
- die Mietpreisgestaltung bzw. -fortschreibung
- die Liquidität der Genossenschaft
- Verkehrssicherungspflichten, insbesondere an Balkonen
- die Aktualisierung der Hausordnung unserer Genossenschaft
- die Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Nutzerwechseln
- die Instandsetzung der Parkpaletten im Lentersweg.

Sowohl der Aufsichtsrat als auch sein Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie den Lagebericht intensiv beraten und geprüft. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Gewinnverwendungsvorschlag und die Einstellung in die Ergebnismrücklagen gemäß § 33 unserer Genossenschaftssatzung wurden gemeinsam mit dem Vorstand einstimmig beschlossen. Der Aufsichtsrat freut sich über das positive wirtschaftliche Ergebnis, welches erneut die Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende ermöglicht und die Eigenkapitalausstattung weiter stärkt, sowie den erfolgreichen

Verlauf des Geschäftsjahres. Auch der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023) ist eingehend mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht 2024 des Vorstandes für die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Vorstand und Belegschaft der Genossenschaft für den großen Einsatz und die im vergangenen Jahr geleistete erfolgreiche Arbeit.

Hamburg, den 27. Mai 2025

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner  
Vorsitzender

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>27.684,27</b>	<b>1.326,01</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücks gleiche Rechte mit Wohnbauten	109.090.250,73		111.168.820,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.229.044,84		4.355.786,45
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		130.722,43
Technische Anlagen und Maschinen	85.108,40		88.743,52
Andere Anlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.875,68		232.480,05
Bauvorbereitungskosten	88.061,62	113.964.063,70	29.503,52
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		4.552,00	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>113.996.299,97</b>	<b>116.010.934,82</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.064.572,62		4.691.383,22
Andere Vorräte	5.670,84	5.070.243,46	6.085,74
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.028,89		44.557,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		17,85
Sonstige Vermögensgegenstände	489.120,27	510.149,16	470.060,79
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	420.458,41	420.458,41	934.327,32
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.361,95	2.464,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>119.998.512,95</b>	<b>122.159.831,71</b>

## Bilanz

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	248.000,00		290.250,00
der verbleibenden Mitglieder	15.912.438,21		15.638.332,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	86.500,00		96.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00		16.246.938,21	(0,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 99.000,00	3.926.000,00		3.827.000,00 (82.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 249.000,00	15.321.000,00	19.247.000,00	15.072.000,00 (123.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	4.513,93		11.321,93
Jahresüberschuss	980.102,56		814.926,41
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	348.000,00	636.616,49	205.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>36.130.554,70</b>	<b>35.545.580,71</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	9.230,60		14.074,00
Sonstige Rückstellungen	726.373,96	735.604,56	1.036.440,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.633.787,74		62.974.352,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.308.612,26		14.527.094,39
Erhaltene Anzahlungen	6.018.670,04		6.020.518,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	301.498,78		150.718,22
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.645.682,15		1.650.074,96
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 35.749,96 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 188,86	182.096,92	83.090.347,89	196.399,86 (35.976,94) (0,0)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>42.005,80</b>	<b>44.578,90</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>119.998.512,95</b>	<b>122.159.831,71</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.221.879,40		20.777.766,16
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.814,00	21.226.693,40	5.099,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		373.189,40	163.702,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.002,87	187.549,75
Sonstige betriebliche Erträge		805.623,53	828.983,90
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		11.506.876,18	10.930.713,65
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.128.633,02</b>	<b>11.032.387,54</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.960.110,66		1.760.331,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 49.408,14	457.964,64	2.418.075,30	435.475,64 (44.063,35)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.815.273,21	3.733.812,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.222.494,22	1.405.772,29
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	176,70		175,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91,43	268,13	1.424,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.018.701,22	2.176.157,95
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.902,23	59.972,45
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>1.628.454,97</b>	<b>1.462.465,10</b>
Sonstige Steuern		648.352,41	647.538,69
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>980.102,56</b>	<b>814.926,41</b>
Gewinnvortrag		4.513,93	11.321,93
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		348.000,00	205.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>636.616,49</b>	<b>621.248,34</b>

## Anhang 2024

### 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 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von zwei bis fünf Jahren.
- Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.
- Im Sachanlagevermögen enthalten die Zugänge der Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen anteilige eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen, die anhand einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- Wohnbauten werden grundsätzlich linear auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. während der Laufzeit von Erbbaurechten abgeschrieben. Ein im Jahre 2002 erworbenes Gebäude in Ammersbek wird linear auf seine voraussichtliche Restnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren abgeschrieben.

- Die „Geschäfts- und anderen Bauten“ im Anlagevermögen werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden grundsätzlich über 40 Jahre abgeschrieben.
- Darüber hinaus werden die Kosten der Außenanlagen über 10, 15 bzw. 19 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen werden über 10 und 15 Jahre abgeschrieben.
- Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert von unter € 250,00 netto werden im Jahr der Anschaffung direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen € 250,00 bis € 1.000,00 netto werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben und nach der fünfjährigen Abschreibungsdauer als Abgang im Anlagegitter gezeigt.
- Die EDV-Ausstattung wird zwischen drei und fünf Jahren, die Büromöbel werden über 13 Jahre abgeschrieben. Die anderen Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über einen Zeitraum von drei bis 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
- Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.
- Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind aufgrund von Leerstand und der anteiligen Kostenübernahme für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung Reduzierungen vorgenommen worden.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
- Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### I. Bilanz

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

Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung einiger weiterer Kabelfernsehanlagen. Die Aufstellung einer Wärmepumpe in einer Wohnanlage wurde abgeschlossen. Eine Parkpalette haben wir mit einem Notausgang ausgestattet. In einigen Wohnanlagen haben wir die Müllstandplätze erweitert.

Bei den Zugängen in der Bilanzposition „Geschäfts- und andere Bauten“ handelt es sich noch um Umbaukosten eines früheren Restaurants in ein Büro. Weitere Zugänge waren durch einen Umbau im Verwaltungsgebäude zu verzeichnen. Darüber hinaus wurden im „Walddörfer Rondell“ Fahrradständer aufgestellt.

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

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

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

Im Posten „Sonstige Vermögengegenstände“ ist ein Bundeszuschuss in Höhe von T€ 80 für den Einbau einer Wärmepumpe enthalten. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Verwaltungskosten (T€ 249), Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 160) und (T€ 317) für noch ausstehende Dichtheitsprüfungen, Schadensbeseitigungen an Abwasserleitungen unserer Häuser. Bei der erneuten Bewertung der Rückstellung für die Überprüfung der Abwasserleitungen haben wir festgestellt, dass eine Teilauflösung der Rückstellung nötig war, da die zu erwartenden Kosten deutlich unter der gebuchten Rückstellung lagen. Die Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich konnten wir auflösen, da die gesetzliche Grundlage (EnSimiMaV) entfallen ist. Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

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

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

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Teilauflösung der Rückstellung für die Überprüfung der Abwasserleitungen (T€ 40) und der Auflösung der Rückstellung für den hydraulischen Abgleich (T€ 165) enthalten.

Nennenswerte periodenfremde Erträge sind nicht angefallen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2024 €
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>85.852,77</b>	<b>27.967,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113.820,50</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.762.563,65	1.452.379,23	25.213,68	228,50	199.189.957,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.248.967,28	91.341,22	0,00	0,00	7.340.308,50
Grundstücke ohne Bauten	1.062.857,76	0,00	0,00	0,00	1.062.857,76
Technische Anlagen und Maschinen	226.342,14	11.328,92	0,00	0,00	237.671,06
<b>Andere Anlagen</b>					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	891.913,22	182.391,34	880,00	0,00	1.073.424,56
Bauvorbereitungskosten	29.503,52	59.443,60	657,00	-228,50	88.061,62
	207.222.147,57	1.796.884,31	26.750,68	0,00	208.992.281,20
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	3.552,00	1.000,00	0,00	0,00	4.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>207.311.552,34</b>	<b>1.825.852,04</b>	<b>26.750,68</b>	<b>0,00</b>	<b>209.110.653,70</b>

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

Nennenswerte periodenfremde Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 1.184 enthalten.

	Abschreibungen			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	des Geschäftsjahres	Änderung im Zusammenhang mit Abgängen		31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
	<b>84.526,76</b>	<b>1.609,47</b>	<b>0,00</b>	<b>86.136,23</b>	<b>27.684,27</b>	<b>1.326,01</b>
	86.593.742,81	3.505.964,16	0,00	90.099.706,97	109.090.250,73	111.168.820,84
	2.893.180,83	218.082,83	0,00	3.111.263,66	4.229.044,84	4.355.786,45
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	130.722,43
	137.598,62	14.964,04	0,00	152.562,66	85.108,40	88.743,52
	659.433,17	73.995,71	880,00	732.548,88	340.875,68	232.480,05
	0,00	657,00	657,00	0,00	88.061,62	29.503,52
	91.216.090,76	3.813.663,74	1.537,00	95.028.217,50	113.964.063,70	116.006.056,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.552,00	3.552,00
	<b>91.300.617,52</b>	<b>3.815.273,21</b>	<b>1.537,00</b>	<b>95.114.353,73</b>	<b>113.996.299,97</b>	<b>116.010.934,82</b>

## Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Ab- sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.633.787,74 (62.974.352,25)	5.615.981,45 (4.927.774,39)	18.617.280,39 (19.992.820,79)	34.400.525,90 (38.053.757,07)	58.633.787,74 (62.974.352,25)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.308.612,26 (14.527.094,39)	539.722,02 (451.790,97)	2.207.121,40 (1.935.028,95)	13.561.768,84 (12.140.274,47)	16.308.612,26 (14.527.094,39)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.018.670,04 (6.020.518,42)	6.018.670,04 (6.020.518,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	301.498,78 (150.718,22)	267.636,83 (125.407,27)		33.861,95 (25.310,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.645.682,15 (1.650.074,96)	1.645.682,15 (1.650.074,96)				
Sonstige Verbindlichkeiten	182.096,92 (196.399,86)	182.096,92 (196.399,86)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>83.090.347,89</b> <b>(85.519.158,10)</b>	<b>14.269.789,41</b> <b>(13.371.965,87)</b>	<b>20.824.401,79</b> <b>(21.927.849,74)</b>	<b>47.996.156,69</b> <b>(50.219.342,49)</b>	<b>74.942.400,00</b> <b>(77.501.446,64)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännischer Bereich	6	9
Rechnungswesen	2	1
Technischer Bereich	3	1
Kundendienstmitarbeiter	5	2
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>13</b>

Hinzu kommt ein Auszubildender für das Berufsbild „Immobilienkaufmann“.

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2023	62.611	3.789
Zugang 2024	2.824	129
Abgang 2024	1.766	108
Ende 2024	63.669	3.810

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 274 vermehrt. Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2024 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2024 bilanziert wurden:

- aus Leasing- und Mietverträgen T€ 105 (davon T€ 65 für das Geschäftsjahr 2025)
- aus Verträgen zur Ausstattung der Wohnungen mit einem Glasfasernetz T€ 450 und aus sonstigen Verträgen T€ 272.

Zur Finanzierung der Verpflichtungen aus dem Einbau des Glasfasernetzes sind Fremdmittel in ausreichender 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)  
Kerstin Meinrenken  
Jens Melzner  
Helmut Stritzel

## 7. Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 27.05.2025 € 99.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 249.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

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

4,0% Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 622.573,29
Vortrag auf neue Rechnung	€ 14.043,20
<b>Bilanzgewinn 2024</b>	<b>€ 636.616,49</b>

Hamburg, den 27. Mai 2025

Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand

Ulrich Stallmann

Holger Krücken

**Garten65**



**Bewegen und relaxen im Garten65**

# 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  
 Joachim Grigoleit  
 Michael Curt Herz  
 Robert Iwohn

## Wahlbezirk 10:

Bergstedt IV  
 Burkhardt Behnke  
 Gerhard Grodd  
 Heinrich Kock

## Wahlbezirk 11:

Bergstedt V  
 Wolf-Rüdiger Behnke  
 Matthias Braun  
 Lars Mesterknecht

## Wahlbezirk 12:

Bergstedt VI  
 Kerstin Raatz  
 Holger Schütt  
 Hartmut Schwenn

## Wahlbezirk 13:

Ammersbek  
 Ingeborg Rodszies  
 Anja Schwenn

## Wahlbezirk 14:

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

## Wahlbezirk 15:

Steilshoop/Poppenbüttel/  
 Volksdorf  
 Martina Gentinne  
 Gabriele Hamann  
 Kerstin Märzke

## Wahlbezirk 16:

Neubauten Bergstedt  
 Carmen Egeler  
 Gretel Rühle  
 Mohamad Salih  
 Mandy Warneke

## Wahlbezirk 17:

### Mitglieder ohne DNV

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

Stand: Juli 2025

# Gremien und Funktionen

## VORSTAND

Ulrich Stallmann	Dipl.-Volkswirt (Vorsitzender)
Holger Krücken	

## SPRECHER DER VERTRETER

Robert Iwohn	
Kerstin Raatz	(Stellvertreterin)

## AUFSICHTSRAT

Ulf Matzner	Industriemeister (Vorsitzender)
Jens Bornholdt	Speditionskaufmann
Michael Bortels	Fachberater für Abfallentsorgung
Jörk Brand	Studiendirektor a.D.
Andreas Eichler	Sparkassenbetriebswirt
Petra Kupferschmidt	Sparkassenangestellte (bis 30.06.2025)
Kerstin Meinrenken	Prokuristin
Jens Melzner	Verkaufsleiter i.R.
Hans-Christoph Scholz	Immobilienökonom (ab 30.06.2025)
Helmut Stritzel	Key-Account-Manager

## PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2025



**Wir gedenken unserer im Jahr 2024  
verstorbenen Mitglieder, denen wir ein  
ehrendes Andenken bewahren wollen.**

Vorstand und Aufsichtsrat der  
Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft

---

### Impressum

#### Herausgeber:

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Volksdorfer Damm 188, 22359 Hamburg

Internet: [www.walddoerfer.de](http://www.walddoerfer.de)

E-Mail: [info@walddoerfer.de](mailto:info@walddoerfer.de)

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

#### Gestaltung:

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

Jarrestraße 42, 22303 Hamburg

Internet: [www.endlich-sommer.de](http://www.endlich-sommer.de)



Besser als gewohnt

[www.walddoerfer.de](http://www.walddoerfer.de)