

2019 Geschäftsbericht



Baugenossenschaft Sachsenwald

Kennzahlen

	2019	2018
Bilanzsumme in T€	29.963	23.628
Bilanzgewinn in T€	629	599
Jahresüberschuss in T€	597	1.136
Anlagevermögen in T€	27.215	18.694
Eigenkapital in T€	12.063	11.438
Eigenkapitalquote in Prozent	40,3	48,4
Cashflow nach DVFA / SG in T€	1.473	1.923
Mitglieder 31.12.	1.211	1.183
Geschäftsanteile 31.12.	11.557	11.247
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnungen	785	748
Wohnfläche in Quadratmetern	44.631	42.330
Fluktuationsquote in Prozent	8,3	9,5
Wohnungsmiete in €	6,94	6,88

Inhalt

Kennzahlen der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	2
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	4
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	7
2.1. Vermögenslage	7
2.2. Finanzlage	8
2.3. Ertragslage	10
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	
1. Bilanz	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
3. Anhang	17
Bericht des Aufsichtsrates	23
Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	24

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die **Baugenossenschaft Sachsenwald eG** ist eine Genossenschaft nach § 1 Genossenschaftsgesetz mit Sitz in 21465 Reinbek, Röntgenstraße 34 und eingetragen im Register des Amtsgerichts Lübeck unter der Nummer 103 RE.

Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel der wirtschaftlichen Aktivität ist die Vermietung von bezahlbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Die Genossenschaft bewirtschaftet derzeit eigene Bestände in Reinbek und Glinde. Im Geschäftsjahr 2020 ist der Bau von Genossenschaftswohnungen auch in Barsbüttel geplant. Die eigenen Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt in der Modernisierung der Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen hauptsächlich die Förderung der Mitglieder zu betreiben. Neben der Schaffung von Wohnraum im Bestand ist das Thema „Energieeffizient sanieren und bauen“ nach wie vor von erheblicher Bedeutung. Mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen soll das Angebot im Mietwohnungsbereich stetig erweitert werden, um die rege Nachfrage sowie neue Kundengruppen und neue Gemeinden bedienen zu können.

Unsere Geschäftsstrategie ist es nicht, möglichst hohe Mieten und maximale Gewinne zu erzielen, sondern die erreichten Ertragssteigerungen in vollem Umfang für die Bestandsverbesserung und -erweiterung einzusetzen. Damit sollen unter anderem die Wohnqualität und -zufriedenheit der Mitglieder kontinuierlich erhöht und die Vermietung dauerhaft gesichert werden. Grundlage für alle Projekte bildet die mittel- bis langfristig angelegte Planung einschließlich Portfoliomanagement für Bauinvestitionen, Modernisierungen, Wohnumfeld-Gestaltungen sowie Instandhaltungsaufwendungen. Diese

strategische Planung wird jeweils in Jahresplänen konkretisiert, überarbeitet und gegebenenfalls an neue Erfordernisse angepasst.

2019 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG wieder ein Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und erfüllte die Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird auch in den kommenden Jahren positiv sein. Diverse Bau- und Modernisierungsprojekte befinden sich in der konkreten Vorbereitung und sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

Im operativen Geschäft wurden alle gesteckten Ziele realisiert. Dadurch wurde in vollem Umfang die von uns geplante Stärkung und Sicherung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 597 T€ (Vorjahr 1.136 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 40,3 % (Vorjahr 48,4 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.473 T€ (Vorjahr 1.923 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2019 insgesamt 785 Wohnungen (Vorjahr 748 Wohnungen) mit 44.631 m² Wohnfläche (Vorjahr 42.330 m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände mit fünf Gewerbeeinheiten sowie 348 (Vorjahr 352) Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Der eigene Verwaltungsbestand wurde durch den Ankauf von 36 Wohnungen, vier Garagen sowie einen nachträglichen Dachgeschossausbau in Reinbek erweitert. Weiterhin konnten diverse Erbbaugrundstücke mit bereits im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Bestandsgebäuden in Glinde erworben werden. Einige wenige Garagen wurden im Geschäfts-

jahr veräußert. Kurzfristig sind weitere Projekte konkret geplant oder befinden sich in der Umsetzung.

Die Sollmiete entwickelte sich 2019 ebenfalls positiv. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,88 € im Vorjahr geringfügig auf 6,94 € im Geschäftsjahr. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Mietanpassungen nach Neuvermietung.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr weiterhin begrenzt werden. Die positive Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen wurde somit fortgesetzt. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 8,3 % (Vorjahr 9,5 %).

Die wesentlichen Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Sollmieten (abzgl. Ausfälle)	3.684	3.672	3.483
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	600	631	502
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	374	325	257
Jahresüberschuss	675	597	1.136



785

Wohnungen

6,94 € / m²

Sollmiete 2019



631 T€

Instandhaltungskosten (Fremdkosten)

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2019 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich grundsätzlich nur geringe Abweichungen bei den Sollmieten und Instandhaltungsaufwendungen ergeben. Geringere Zinsaufwendungen zum Planansatz ergaben sich hauptsächlich durch einen geringeren Fremdkapitaleinsatz bei Investitionen. Der um 78 T€ abweichende Jahresüberschuss zum Planansatz resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen zum Plan.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen im Geschäftsjahr 2019 grundsätzlich im geplanten Umfang.

In ausgewählten Wohngebäuden, vor allem bei zum Abriss vorgesehenen Objekten, wurden die Instandhaltungskosten auf niedrigem Niveau gehalten, um negative Auswirkungen auf die Rentabilität zu begrenzen.

Im Geschäftsjahr 2019 setzte die Genossenschaft insgesamt mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter und Mitglieder fort und lag im Wesentlichen im geplanten Rahmen. Im Quartier Baumschulenweg (Reinbek) sind weitere Maßnahmen vorgesehen; im Geschäftsjahr 2019 wurde die energetische Sanierung des Hohen Hauses durchgeführt.

Die weiterhin kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre führte nicht nur zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung und positiven Entwicklung der Genossenschaft, sondern auch zur Stärkung der Marke „Sachsenwald“ in der Region.

Das Vertrauen in die zukunftsweisende Arbeit erleben Mitarbeiter und Gremien der Genossenschaft regelmäßig auf der jährlichen Mitgliederversammlung und im Rahmen vieler einzelner Kontakte mit Mitgliedern in den Wohnquartieren.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2019 insgesamt 12 Mitarbeiter beschäftigt, davon fünf im kaufmännischen Bereich und sieben im Regiebetrieb (einschließlich nebenamtlicher Hauswarte). Weiterhin wird eine Studentin im dualen Studiengang „Immobilienmanagement“ und eine Auszubildende im Malerhandwerk ausgebildet.

Die Genossenschaft ist weiterhin Basismitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und berücksichtigt grundsätzlich den Mantel- und Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2019 folgendes Bild:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	27.215	90,8	18.694	79,1	8.521
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.748	9,2	4.934	20,9	-2.186
Bilanzsumme	29.963	100,0	23.628	100,0	6.335
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	12.063	40,3	11.438	48,4	625
Fremdkapital, langfristig	16.130	53,8	10.468	44,3	5.662
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	1.770	5,9	1.722	7,3	48
Bilanzsumme	29.963	100,0	23.628	100,0	6.335

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch die hohen Investitionen von 9.438 T€ erhöht, denen planmäßige Abschreibungen von 913 T€ und Abgänge zu Restbuchwerten von 4 T€ gegenüberstehen. Investiert wurde hauptsächlich in die Grundstücke mit Wohnbauten durch den Ankauf von Erbbaugrundstücken und einem weiteren Grundstück mit Wohnbauten von insgesamt 6.520 T€. Modernisiert und/oder erweitert wurde in Grundstücke mit Wohnbauten einschließlich Anlagen im Bau mit 1.310 T€. Daneben wurde das Bürogebäude für 153 T€ erweitert und Grundstücke ohne Bauten für 771 T€ angeschafft. Die Investitionen in die Bauvorbereitung von 499 T€ betreffen Neubauplanungen.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die Verminderung der Flüssigen Mittel um 2.203 T€ vermindert, die mitunter zur Finanzierung der Investitionen eingesetzt wurden. Das Umlaufvermögen besteht maßgeblich mit 1.048 T€ aus im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten, die gegenüber dem Vorjahr um 73 T€ insbesondere infolge erworbener Wohngebäude angestiegen sind, und aus 1.469 T€ Flüssigen Mitteln.

Das Eigenkapital ist um 625 T€ angestiegen. Das resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 597 T€ und der Zunahme der Geschäftsguthaben um 95 T€, denen die Dividendenausschüttung für 2018 von 67 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Investitionen um 6.350 T€ erhöht. Dem stehen Tilgungen von 688 T€ gegenüber.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Es besteht mit 1.374 T€ hauptsächlich aus Erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die Betriebskostenabrechnung 2019 in 2020, mit 205 T€ aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 110 T€ aus Sonstigen Rückstellungen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital macht 40,3 % der Bilanzsumme aus. Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Sachsenwald eG ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr (Vorjahr):

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2019 T€	2018 T€
	Jahresüberschuss	597	1.136
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	913	739
	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-37	-1
	Abgangskorrekturen beim Anlagevermögen	0	49
	Cashflow nach DVFA/SG	1.473	1.923
	Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-48	34
	Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-141	15
	Zunahme sonstiger Passiva	96	53
	Zinsaufwand/Zinserträge	324	252
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.704	2.277
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	41	1
	Einzahlungen aus Zinserträgen	1	6
	Auszahlung aus Bausparguthaben	124	0
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.438	-1.192
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.272	-1.185
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.350	0
	außerplanmäßige Tilgungen	0	-287
	Veränderung der Geschäftsguthaben	95	57
	Dividendenauszahlungen	-67	-66
	planmäßige Tilgungen	-688	-616
	Auszahlungen für Zinsen	-325	-257
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.365	-1.169
IV.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.203	-77
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.672	3.749
	Finanzmittelbestand am Jahresende	1.469	3.672

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Kassenbestand	15	4
Bankguthaben	1.454	3.668
	1.469	3.672

Die Baugenossenschaft Sachsenwald eG konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Soweit möglich, werden die Rechnungen mit Skontoabzug beglichen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG gegenüber dem Vorjahr um 450 T€ insbesondere infolge des um 539 T€ verminderten Jahresüberschusses gesunken ist. Dem wirkte hauptsächlich die Zunahme der Abschreibung mit 174 T€ entgegen. Unter weiterer Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Posten sowie der Herausrechnung der Zinsaufwendungen und Zinserträge errechnet sich ein um 573 T€ gegenüber dem Vorjahr verminderter Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit -9.272 T€ ist mit -9.438 T€ geprägt durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen, die um -8.246 T€ höher ausfielen als im Vorjahr. Finanziert wurden der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von -9.272 T€ durch den Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit mit 5.365 T€, der Darlehensneuaufnahmen von 6.350 T€ zeigt, durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 1.704 T€ und durch die Inanspruchnahme des Finanzmittelbestandes mit 2.203 T€.

Zum 31.12.2019 verblieb damit ein Finanzmittelbestand von 1.469 T€.

Eine durch eine Bank zur Überbrückung kurzfristigen Liquiditätsbedarfs eingeräumte unbefristete Kreditlinie von 50 T€ wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäfts- und Vorjahr rund 2,0 %.

1.454 T€

Bankguthaben

2.3. Ertragslage

Die Ergebnisse der nach Geschäftsfeldern gegliederten Erfolgsrechnung sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	695	998	-303
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-163	-41	-122
Betriebsergebnis	532	957	-425
Finanzergebnis	1	6	-5
Neutrales Ergebnis	64	173	-109
Jahresüberschuss	597	1.136	-539

597 T€

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss der Genossenschaft ergibt sich gemäß dem Geschäftsmodell überwiegend durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden nicht fremdfinanziert, sondern werden aus den erzielten Einnahmen bezahlt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 303 T€ vermindert. Höhere Aufwendungen zum Vorjahr ergaben sich insbesondere infolge planmäßiger größerer Instandhaltungsaufwendungen um 213 T€ auf 1.171 T€. Daneben führte der Ankauf von Immobilien sowie anderer Sachanlagen zu höheren Abschreibungen um 157 T€ auf 839 T€ und höhere Zinsaufwendungen um 68 T€ auf 325 T€. Aus dem Erwerb einer bebauten Immobilie resultierten des Weiteren um 78 T€ auf 1.113 T€ gestiegene Betriebskosten, denen auf der Ertragsseite um 58 T€ gestiegene Bestandserhöhungen gegenüberstehen.

Die Kosten der ERP-Umstellung von 126 T€ wurden mittels Betriebsabrechnungsbogen auf die einzelnen Sparten verteilt und führten insgesamt zu höheren Verrechnungsbeträgen, so auch zu um 51 T€ auf 537 T€ gestiegenen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung. Den insgesamt um 568 T€ gestiegenen Aufwendungen konnten die um 201 T€ auf 3.705 T€ gestiegenen Mieterträge nicht vollständig entgegenwirken.

Die Verschlechterung des Ergebnisses des sonstigen Geschäftsbetriebes ergibt sich aus einem um 29 T€ höheren Verwaltungsaufwand für die Mitgliederverwaltung von 84 T€ sowie aus dem erstmaligen Ausweis der Verwaltungsaufwendungen für den Ankauf und Neubau mit 82 T€.

Das neutrale Ergebnis enthält neben Buchgewinnen von 37 T€ auch periodenfremde Erträge mit 18 T€, Auflösungsbeiträge von Rückstellungen mit 8 T€ und Zuschreibungen zum Anlagevermögen mit 1 T€.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baugenossenschaft Sachsenwald eG verfügt über ein auf die Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem. Dieses wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich verändernden Bedingungen angepasst, insbesondere an die neue wohnungswirtschaftliche Software-Lösung WOWIport. Kernstücke bilden die strategische Unternehmensplanung und das unterjährige Berichtswesen. Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken werden weiterhin wesentliche Aufgabenbereiche vom Vorstand selbst wahrgenommen bzw. ihm direkt zugeordnet. Planung, Controlling und die Berichterstattung werden ständig weiterqualifiziert, insbesondere um mögliche Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen sowie negative Entwicklungen abzuwenden.

Als Vermietungsgenossenschaft sind Risiken von wesentlicher Bedeutung, die im Zusammenhang mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg stehen. Auch die Kundenwünsche werden immer differenzierter, individueller und anspruchsvoller. Das erfordert in der Dienstleistung eine ständige Optimierung der Arbeitsprozesse und Programme sowie kontinuierliche Weiterqualifizierung der Belegschaft. Neuen sowie digitalen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft im Übrigen auch mit modernster Kommunikationstechnik und Software. Die ERP-Umstellung von GES auf WOWIport wurde planmäßig im Geschäftsjahr 2019 umgesetzt und implementiert. Die neue webbasierte Software bietet die Chance, die Genossenschaft für künftige digitale Anforderungen gut aufzustellen.

Die stetige Verbesserung von Ergebnissen und Kennzahlen ist das Resultat einer konsequenten Umsetzung des Unternehmenskonzeptes und der mittelfristigen Planung einschließlich Portfoliomanagement, mit denen die Genossenschaft den gewachsenen Anforderungen an Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung Rechnung trägt sowie die Grundsätze zur Steuerung der wirtschaftlichen Prozesse vorgibt. In den Unternehmensplanungen der

Genossenschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt, die sich vor allem aus den veränderten Nachfragebedingungen am regionalen Wohnungsmarkt ergeben. Die Zinsentwicklung wird im Übrigen im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft aus Zinsrisiken zu befürchten. Die aktuellen Zinsen sind auf einem historisch niedrigen Niveau, jedoch ist die Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum weiterhin schwer vorherzusehen.

Zusammenfassend sind für die nächsten Jahre keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit wesentlicher negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich auch die künftigen Ergebnisse der Genossenschaft positiv entwickeln, allerdings unter Berücksichtigung des großen Investitionsprogramms der nächsten Jahre.

Ein Schwerpunkt dieser Investitionstätigkeit wird in den nächsten Jahren beim Neubau (Quartiersentwicklungen), der Modernisierung der Wohnungsbestände sowie dem Zukauf von Mehrfamilienhäusern liegen, um mit der Qualitätsverbesserung und -erweiterung die Förderung der Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen und die Marktchancen zu nutzen.

Konkret zeichnen sich nach derzeitigem Planungsstand folgende Wohnungsbauprojekte für 2020 und die Folgejahre ab, wobei die Vorbereitungen teilweise bereits laufen:

- Möglicher Neubau von Genossenschaftswohnungen auf einem Vorratsgrundstück sowie auf einem noch zu bildenden, unbebauten Erbbaugrundstück in Reinbek (Projekt aus dem Vorjahr; wegen rechtlicher Hürden noch nicht umgesetzt)

- Neubau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde Barsbüttel auf einem angekauften, unbebauten Grundstück; Baubeginn nunmehr geplant für das Frühjahr 2020
- Quartiersentwicklungen in Reinbek (Bestandsquartier) sowie in Glinde (ehemaliges Erbbaugrundstück).

Die vereinnahmten bzw. zurückerstatteten Straßenausbaubeiträge 2018 sollen nach wie vor für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Die Genossenschaft arbeitet weiterhin und aktiv an einem ausführlichen Konzept.

Im Übrigen ist bei stark sanierungsbedürftigen Wohnanlagen die Umsetzung der Energieeinsparverordnung und des geänderten Baurechts unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Es wird zunehmend der Abriss mit anschließendem Neubau geprüft und als Chance zur Revitalisierung einzelner Quartiere betrachtet.

Mit dem Geschäftsmodell der nachhaltigen Bewirtschaftung und teilweisen Erneuerung der eigenen Bestände bei nachhaltiger Ergebnis- und Kennzahlenverbesserung ist die Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die Zukunft gut gerüstet.

Für die planmäßige und laufende Instandhaltung sind im Jahr 2020 Ausgaben von voraussichtlich rund 550 T€ geplant. Weiterhin sollen grundsätzlich Modernisierungen im Bestand, Grundstücksgeschäfte und betriebliche Investitionen erfolgen. Ebenso werden verschiedene Neubauprojekte geprüft bzw. umgesetzt. Die Finanzierung erfolgt teilweise mit Eigengeld der Genossenschaft und bei Bedarf durch zusätzliche Kapitalmarktmittel sowie öffentliche Darlehen. Auch bei dem vorgenannten Eigenmitteleinsatz ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2020 eine Finanzreserve. Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit externer Unterstützung das Besicherungs- und Beleihungsmanagement modifiziert und optimiert.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen

positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit leicht steigenden Nutzungsgebühren.

Für 2020 sind Mieterträge von 3.705 T€, Zinsaufwendungen von 322 T€ und planmäßige Abschreibungen von 787 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss ist mit voraussichtlich 628 T€ geplant und wird zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2020 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Reinbek, 12. Mai 2020

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.854,55	3.163,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.715.614,38		15.830.536,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.599.263,07		1.503.461,12
3. Grundstücke ohne Bauten	831.909,30		61.340,01
4. Technische Anlagen und Maschinen	229.147,60		248.519,61
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.358,56		151.849,82
6. Anlagen im Bau	0,00		371.531,59
7. Bauvorbereitungskosten	585.323,27		86.414,72
8. Geleistete Anzahlungen	54.378,40	27.212.994,58	437.001,40
Anlagevermögen insgesamt		27.214.849,13	18.693.818,45
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.047.614,11		975.389,97
2. Andere Vorräte	167.957,76	1.215.571,87	116.608,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.885,75		21.151,36
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	675,00		675,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	33.949,99	63.510,74	24.338,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.468.817,45		3.671.758,73
2. Bausparguthaben	0,00	1.468.817,45	123.856,30
Umlaufvermögen insgesamt		2.747.900,06	4.933.778,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten		87,07	0,00
Bilanzsumme		29.962.836,26	23.627.597,13

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.915,00		46.810,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.791.025,00		1.741.270,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	1.883.560,00	930,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.509,53 (Vorjahr € 2.170,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.710.000,00		1.650.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 60.000,00 (Vorjahr € 125.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.840.000,00		7.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 440.000,00 (Vorjahr € 925.000,00)		9.550.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	532.289,12		513.547,14
2. Jahresüberschuss	596.681,61		1.135.509,78
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-500.000,00	628.970,73	-1.050.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.062.530,73	11.438.066,92
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		109.970,00	157.674,55
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.925.266,47		10.261.242,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	205.028,05		210.652,26
3. Erhaltene Anzahlungen	1.374.352,52		1.324.015,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.289,84		20.197,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.980,87		171.480,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	43.628,39		30.091,70
davon aus Steuern: € 8.398,55 (Vorjahr € 7.401,67); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 341,31)		17.768.546,14	
			12.017.680,19
D. Rechnungsabgrenzungsposten		21.789,39	14.175,47
Bilanzsumme		29.962.836,26	23.627.597,13

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.674.520,66	4.476.133,86
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.224,14	14.323,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		88.064,29	217.381,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.516.928,97		1.363.406,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.516.928,97	21,90
Rohergebnis		3.317.880,12	3.344.411,02
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	643.122,10		542.356,59
b) soziale Abgaben	146.346,45	789.468,55	108.669,56
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		913.111,97	739.056,22
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		587.547,70	468.002,30
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		516,07	5.769,40
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		325.245,76	257.413,84
10. Ergebnis vor Steuern		703.022,21	1.234.681,91
11. Sonstige Steuern		106.340,60	99.172,13
12. Jahresüberschuss		596.681,61	1.135.509,78
13. Gewinnvortrag		532.289,12	513.547,14
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-500.000,00	-1.050.000,00
15. Bilanzgewinn		628.970,73	599.056,92

Anhang zum Jahresabschluss 2019

Allgemeine Angaben

Die **Baugenossenschaft Sachsenwald eG** hat ihren Sitz in Reinbek und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lübeck (GnR 103 RE).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände (A.I.) werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer von drei Jahren vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen (A.II.) ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohngebäude (A.II.1.) generell 55 Jahre zugrunde gelegt, für das Bürogebäude 50 Jahre, für die Leichtbauhalle 25 Jahre (A.II.2.) und für Außenanlagen 10 bis 15 Jahre. Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Erstmalig ab dem Geschäftsjahr 2019 wurde für abgeschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohngebäude die verbleibende Restnutzungsdauer anhand eines einheitlichen Bewertungsschemas für Bauelemente neu ermittelt und entsprechend erhöht. Für zukünftig abgeschlossene Wohnungsneubauten werden grundsätzlich 80 Jahre zugrunde gelegt.

Die Technischen Anlagen und Maschinen (A.II.4.) sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung (A.II.5.) werden über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben. Im Jahr der Anschaffung/Herstellung wird grundsätzlich zeitanteilig abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bestimmen sich hauptsächlich nach den jeweils aktuellen amtlichen AfA-Tabellen.

Zugänge von geringwertigen Anlagegütern (Anschaffungskosten bis 800,00 € netto) werden aus Gründen der Stetigkeit im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Umlaufvermögen

Die unter dem Umlaufvermögen (B.) ausgewiesenen Unfertigen Leistungen (B.I.1.) beinhalten ausschließlich gegenüber den Mietern noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Die Aktivierung erfolgte in Höhe der 2020 abzurechnenden Kosten. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die unter dem Posten Andere Vorräte (B.I.2.) ausgewiesenen Heizölvorräte sind grundsätzlich zu den jeweils letzten Einstandspreisen, die Materialvorräte zu Durchschnittspreisen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (B.II.) sind zum Nennwert bewertet. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen (B.II.1.) wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel (B.III.) sind zu Nominalwerten aktiviert. Das Bausparguthaben wurde planmäßig im Geschäftsjahr 2019 vereinnahmt.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (C.) enthält Zahlungsbeträge für zukünftige Garantieleistungen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 12.062,5 T€ und entspricht damit 40,3% am Gesamtkapital.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.1.) des Vorjahres, dazu gehören die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie der gesetzlichen Prüfung, die Steuerberatkungskosten, die Kosten für die Beiträge zur Berufsgenossenschaft, für den Austausch von Bleileitungen, für Projektkosten sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für die Heizkostenabrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2019 in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge neu gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten (C.) wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Restdarlehen nach Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.) enthält Mietzahlungen für Januar 2020.

Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens (A.) ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Zugänge und Umbuchungen beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten (A.II.1.) beinhalten

folgende wesentliche Investitionen:

- Ankauf von 36 Wohnungen nebst Grundstück im Schaumanns Kamp in Reinbek
- Energetische Sanierung des Hohen Hauses im Baumschulenweg 11 in Reinbek
- Nachträglicher Dachgeschossausbau in Reinbek
- Ankauf des Erbbaurechtsgrundstücks im Quartier Wiesenfeld in Glinde
- Ankauf des Erbbaurechtsgrundstücks „An der Au“ in Glinde
- Einbau von Wärmemengenzählern sowie Rauchwarnmeldern mit Funkausstattung.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (A.II.2.) betrifft der Zugang insbesondere die Aufstockung des Geschäftsgebäudes mit zusätzlichen Büroflächen. Verkauft wurde ein Garagengrundstück.

Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten (A.II.3.) betreffen den Ankauf eines voll erschlossenen Grundstücks in Barsbüttel-Willinghusen sowie der unbebauten Teilflächen Wiesenfeld in Glinde.

Unter dem Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) waren keine Planungs- und Baukosten zu erfassen.

Die bei den Bauvorbereitungskosten (A.II.7.) gezeigten Zugänge betreffen weitere Planungsleistungen für verschiedene Bauprojekte zur Quartiersentwicklung in Reinbek und Glinde.

Die Umbuchungen beim Posten Geleistete Anzahlungen im Anlagevermögen (A.II.8.) enthalten im Wesentlichen die Vorauszahlungen für die Ablösung des Erbbaurechts in Glinde (Wiesenfeld) sowie den Ankauf von 36 Wohnungen in Reinbek. Zum 31.12.2019 wird der geleistete Kaufpreis für ein Grundstück gezeigt, bei dem das wirtschaftliche Eigentum erst im Geschäftsjahr 2020 auf die Genossenschaft übergeht.

Die Unfertigen Leistungen (B.I.1.) beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

	insgesamt €	davon			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.925.266,47 (10.261.242,41)	643.842,94 (505.957,05)	2.317.073,44 (2.045.722,71)	12.964.350,09 (7.709.562,65)	15.925.266,47 (10.257.003,43)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	205.028,05 (210.652,26)	5.624,21 (5.624,21)	22.496,84 (22.496,84)	176.907,00 (182.531,21)	205.028,05 (210.652,26)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.374.352,52 (1.324.015,36)	1.374.352,52 (1.324.015,36)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.289,84 (20.197,68)	15.289,84 (20.197,68)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.980,87 (171.480,78)	204.980,87 (171.480,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten	43.628,39 (30.091,70)	43.628,39 (30.091,70)				
Gesamtbetrag	17.768.546,14 (12.017.680,19)	2.287.718,77 (2.057.366,78)	2.339.570,28 (2.068.219,55)	13.141.257,09 (7.892.093,86)	16.130.294,52 (10.467.655,69)	GPR GPR

(Vorjahr in Klammern)

GPR= Grundpfandrecht

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen (B.II.) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den Verbindlichkeiten (C.1.) sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

In den Sonstigen Rückstellungen (B.1.) sind keine Beträge mit erheblichem Umfang enthalten.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (C.) und deren Besicherung sind in der vorstehenden Übersicht dargestellt.

Anlagenspiegel 2019

Posten	Bruttowerte in €				Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 31.12.19
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.463,28	0,00	0,00	0,00	27.463,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.063.751,05	6.667.635,21 ¹⁾	989,15	1.966.191,36	38.696.588,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.041.777,74	170.636,02	17.248,04	0,00	2.195.165,72
Grundstücke ohne Bauten	61.340,01	770.569,29	0,00	0,00	831.909,30
Technische Anlagen und Maschinen	365.157,86	0,00	499,95 ²⁾	0,00	364.657,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	401.046,86	113.948,59	23.211,15	4.089,14	495.873,44
Anlagen im Bau	371.531,59	1.161.747,51	0,00	-1.533.279,10	0,00
Bauvorbereitungskosten	86.414,72	498.908,55	0,00	0,00	585.323,27
Geleistete Anzahlungen	437.001,40	54.378,40	0,00	-437.001,40	54.378,40
Sachanlagen	33.828.021,23	9.437.813,57	41.948,29	0,00	43.223.896,51
Gesamt	33.855.484,51	9.437.823,57	41.948,29	0,00	43.251.359,79

¹⁾ darin enthalten Nachaktivierungen von 1.331,43 €

²⁾ Korrektur Vorjahre

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Posten Sonstige betriebliche Erträge (3.) und Sonstige betriebliche Aufwendungen (7.) enthalten keine außergewöhnlichen und/oder periodenfremden Beträge mit wesentlichem Umfang.

Die Zunahme der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (7.) resultiert aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit der ERP-Umstellung.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2019	2018
Kaufmännische Angestellte	5 (3)	3,75 (3)
Regiehandwerker	5	5
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Abschreibungen des Geschäftsjahres in €					Buchwerte in €	
Kumulierte Abschreibungen	Im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.19				31.12.19	31.12.18	31.12.19
24.299,86	1.308,87	0,00	0,00	25.608,73	3.163,42	1.854,55
14.233.214,29	747.759,80	0,00	0,00	14.980.974,09	15.830.536,76	23.715.614,38
538.316,62	72.142,30	14.556,27	0,00	595.902,65	1.503.461,12	1.599.263,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.340,01	831.909,30
116.638,25	19.372,01	499,95 ²⁾	0,00	135.510,31	248.519,61	229.147,60
249.197,04	72.528,99	23.211,15	0,00	298.514,88	151.849,82	197.358,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.531,59	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.414,72	585.323,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	437.001,40	54.378,40
15.137.366,20	911.803,10	38.267,37	0,00	16.010.901,93	18.690.655,03	27.212.994,58
15.161.666,06	913.111,97	38.267,37	0,00	16.036.510,66	18.693.818,45	27.214.849,13

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Weiterhin wurden eine Studentin im dualen Studiengang „Immobilienmanagement“ sowie ein Auszubildender im Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann“ beschäftigt; die Ausbildung wurde vorzeitig und einvernehmlich zum 31.12.2019 beendet. Im Regiebetrieb wird eine Auszubildende zur Malerin und Lackiererin ausgebildet.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder in T€
Stand am 01.01.2019	1.183	11.247	1.741,1*
Zugänge	83	919	144,3
Abgänge	-55	-609	-94,4
Stand am 31.12.2019	1.211	11.557	1.791,0

* Nach Korrektur zum Vorjahr mit 0,2 T€

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 49,7 T€ (Stand 31.12.2018 vor Korrektur) erhöht. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2019 auf insgesamt 3,5 T€ (Vorjahr 2,2 T€).

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2019 T€
aus Neubauprojekten	2.126,5
	2.126,5

Die übrigen sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs.

Zum 31.12.2019 bestanden über die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83 in 22415 Hamburg.

Mitglieder des Vorstandes

Stefan Ellendt
Dirk Reiche

Mitglieder des Aufsichtsrates

Detlef Palm	(Vorsitzender)
Adolf Drost	
Mathias Eberenz	(stellvertretender Vorsitzender)
Matthias Gehrken	
Birgit Kaiser	
Sylke Kelm	
Jenny Laue	
Helmut Schmitt	

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

Gemäß getrennten Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 12.05.2020 wurden 60,0 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 440,0 T€ in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Ertrag aus dem Jahresergebnis wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss 2019	596.681,61 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2019	- 500.000,00 €
	96.681,61 €
Dividendenausschüttung 2020	69.576,40 €
Gewinnvortrag 2020	27.105,21 €
	96.681,61 €

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

Reinbek, 12.05.2020

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt Reiche

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. Gegenstand der Beratungen waren im Berichtszeitraum insbesondere die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele, Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Neubau- und Ankaufprojekte sowie die Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich Personalentwicklung. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

Außerdem haben sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen bei Bedarf über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen umfassend unterrichten lassen.

Im Frühjahr 2019 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2018 unter Einbeziehung des Lageberichtes durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt und der Genossenschaft der entsprechende Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat nach Erörterung des Prüfungsberichts keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben und die Mitgliederversammlung 2019 hat den Bericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss 2019 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2019 erfüllen danach die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der **Baugenossenschaft Sachsenwald eG** für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete, erfolgreiche Tätigkeit und freut sich auf eine weiterhin konstruktive und harmonische Zusammenarbeit.

Reinbek, 12.05.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Detlef Palm

Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Wohnungen in Reinbek

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
103	Baumschulenweg 6-7	1958	8	
104	Baumschulenweg 8-9	1958	8	
105	Baumschulenweg 11	1973	32	
106	Baumschulenweg 13-15	1966	10	
107	Glinder Weg 17-29	1951	52	+ 3 Gewerbeeinheiten
108	Glinder Weg 33-35	1952	20	
109	Große Straße 26 a+b	1965	6	
110	Große Straße 28 a+b	1965	6	
111	Königsberger Straße 38-44	1971	20	
112	Hermann-Körner-Straße 1	1973	12	
113	Hermann-Körner-Straße 2-4	1953	16	
114	Hermann-Körner-Straße 3-5	1953	17	
115	Hermann-Körner-Straße 7-11	1953	24	
117	Mühlenredder 6	1960	6	
118	Mühlenredder 8-12	1953	15	
119	Mühlenredder 103-107	1969	17	
120	Reuterweg 2	1963	7	
122	Schmiedesberg 8	1953	6	+ 1 Gewerbeeinheit
123	Schmiedesberg 15	1954	7	
124	Schmiedesberg 15a	1954	9	
125	Jahnckeweg 42	1957	8	
126	Schönningstedter Straße 46 a+b	1952	10	
127	Schönningstedter Straße 55 a+b	1977	9	
128	Schönningstedter Straße 68	1966	8	
129	Schönningstedter Straße 70	1968	7	
130	Schönningstedter Straße 72	1959	7	
131	Schönningstedter Straße 74	1960	7	
132	Segeberger Straße 1 a-c	1970	21	
133	Segeberger Straße 3 a-c	1973	21	
134	Soltaus Koppel 1	2012	6	
135	Soltaus Koppel 2-4	1955	17	
137	Soltaus Koppel 6-10	1956	23	
139	Stettiner Straße 1	1963	8	
140	Schneewittchenweg 23-25	1991	10	öffentlich gefördert
141	Eggerskoppel 13-19	1994	41	öffentlich gefördert
142	Baumschulenweg 1-3	2014	24	
144	Eichenbusch 27-29	1963	10	
145	Baumschulenweg 4	2016	18	
150	Röntgenstraße 34	2010	1	Whg. über der Geschäftsstelle
160	Schaumanns Kamp 7-11	1961	12	
161	Schaumanns Kamp 26-30	1961	12	
162	Schaumanns Kamp 72-76	1961	12	
Wohnungen Reinbek gesamt			590	

Wohnungen in Glinde

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
201	An der Au 4 a-c	1964	12	
202	An der Au 6 a-c	1964	12	
203	An der Au 8 a-c und 10 a+b	1965	23	
204	An der Au 37-39	1966	20	
205	Buchenweg 9 a-c	1961	12	
206	Buchenweg 11 a+b	1963	8	
207	Buchenweg 13 a+b	1962	8	
208	Buchenweg 15 a-c	1960	12	
209	Buchenweg 17 a-c	1959	12	
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
Wohnungen Glinde gesamt			195	
Wohnungen insgesamt			785	

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Sachsenwald eG
 Röntgenstraße 34
 21465 Reinbek
 Telefon: 0 40 / 8 19 71 92-0
 Telefax: 0 40 / 8 19 71 92-50
 E-Mail: info@bg-sachsenwald.de
www.bg-sachsenwald.de

Gestaltung: Haufe-Lexware GmbH&Co. KG

Titel- und Rückseite: Haufe-Lexware GmbH&Co. KG

Illustrationen Seite 4 und 5: [iStock.com/artvea](https://www.iStock.com/artvea),
[iStock.com/Madedee](https://www.iStock.com/Madedee), [iStock.com/phototechno](https://www.iStock.com/phototechno)

Lektorat: Christoph Kommunikation

Druck: Kreativ Druck & Medienagentur UG,
 Memellandstraße 2, 24537 Neumünster

Unserer Umwelt zuliebe ist das Papier für diesen Geschäftsbericht aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind. Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle.

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Röntgenstraße 34
21465 Reinbek

Telefon: 0 40 / 8 19 71 92-0
Telefax: 0 40 / 8 19 71 92-50

E-Mail: info@bg-sachsenwald.de
www.bg-sachsenwald.de



Baugenossenschaft Sachsenwald