

2021 Geschäftsbericht

Kennzahlen

Bilanzsumme (in T€)

2021	2020
33.457	33.602

Mitglieder (zum 31.12.)

2021	2020
1.227	1.207

Wohnungsmiete (in €)

2021	2020
6,97	6,94

Anlagevermögen (in T€)

2021	2020
30.913	28.902

Jahresüberschuss (in T€)

2021	2020
385	564

Eigenkapitalquote (in %)

2021	2020
38,8	37,4

Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen)

2021	2020
805	785

Geschäftsanteile (zum 31.12.)

2021	2020
12.168	11.676

Eigenkapital (in T€)

2021	2020
12.946	12.559

Wohnfläche (in m²)

2021	2020
45.815	44.631

Bilanzgewinn (in T€)

2021	2020
637	624

Cashflow nach DVFA/SG (in T€)

2021	2020
1.283	1.431

Fluktuationsquote (in %)

2021	2020
20,9	8,3

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	4
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	8
2.1. Vermögenslage	8
2.2. Finanzlage	9
2.3. Ertragslage	11
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Anhang	21
Bericht des Aufsichtsrates	28
Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	29

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 Sommer 2021 wurden 20 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen in Barsbüttel planmäßig fertiggestellt und an die Mitglieder vermietet. Mit einem weiteren Bauvorhaben hat die Genossenschaft im Herbst 2021 in Reinbek begonnen. Hier entstehen insgesamt 36 – davon acht öffentlich geförderte – Wohnungen, die voraussichtlich im Sommer 2023 fertiggestellt und bezogen sein sollen. Die eigenen Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen soll das Angebot im Mietwohnungsbereich möglichst erweitert werden, um die rege Nachfrage sowie neue Kundengruppen bedienen zu können. Ein weiterer 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“ von erheblicher Bedeutung und auch in der politischen und internen Diskussion angekommen.

Unsere Geschäftsstrategie ist 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 mittelfristig 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 (z. B. Dekarbonisierung) angepasst.

2021 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG wegen der anhaltenden Coronapandemie wieder ein anspruchsvolles Jahr. Da die Wohnungswirtschaft sich in der Pandemie weiterhin als robust und widerstandsfähig erwiesen hat und wir mit Maßnahmen wie Homeoffice und Wechselbetrieb das Infektionsrisiko im Unternehmen minimieren konnten, verlief die Geschäftsentwicklung erneut positiv. Damit entsprach die Entwicklung des Geschäftsverlaufs den Unternehmenszielen und erfüllte die Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird auch in den kommenden Jahren positiv sein. Diverse Bau- und ggf. Modernisierungsprojekte befinden sich in der 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 385 T€ (Vorjahr 564 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 38,7 % (Vorjahr 37,4 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.283 T€ (Vorjahr 1.431 T€).

6,97 €/m²

Durchschnittsmiete frei finanzierte Wohnungen



Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2021 insgesamt 805 Wohnungen mit 45.815 m² Wohnfläche. Darüber hinaus wurden eigene Objekte mit fünf Gewerbeeinheiten sowie 381 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Die Sollmiete erhöhte sich 2021 maßvoll. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 6,97 € im Geschäftsjahr (Vorjahr 6,94 €). Geringfügige Mietanpassungen nach Neuvermietung wurden vorgenommen.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr grundsätzlich begrenzt werden. Die positive Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen wurde grundsätzlich fortgesetzt. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Um- und Erstbezüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 20,9 % (Vorjahr: 8,3 %) und lag damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Gründe hierfür liegen in der Altersstruktur der Mitglieder, aber auch veränderte Wohnungswünsche in Pandemiezeiten spielen eine Rolle.

20,9 %

Fluktuationsquote 2021



45.815 m² Wohnfläche

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Sollmieten	3.767	3.707	3.695
Instandhaltungskosten u. a.	650	673	656
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	305	306	315
Jahresüberschuss	210	385	564

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2021 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich hauptsächlich Abweichungen bei den Sollmieten durch höhere Mietausfälle ergeben. Auch der Planansatz bei den Instandhaltungsaufwendungen entspricht im Wesentlichen den geleisteten Zahlungen. Der höher ausgefallene Jahresüberschuss zum Planansatz resultiert auch aus noch nicht angefallenen Abbruchkosten.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen im Geschäftsjahr 2021 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.



673 T€

Instandhaltungskosten (Fremdkosten)

Im Geschäftsjahr 2021 setzte die Genossenschaft mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten insgesamt 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 langfristig vorgesehen.

Die weiterhin kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre führte zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung und positiven Entwicklung der Genossenschaft. Das Vertrauen in die zukunftsweisende Arbeit erleben Mitarbeiter und Gremien der Genossenschaft regelmäßig im Rahmen vieler einzelner Kontakte mit Mitgliedern in den Wohnquartieren und hoffentlich bald wieder bei persönlichen Begegnungen.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2021 insgesamt zwölf Mitarbeitende beschäftigt, davon sechs im kaufmännischen Bereich und sechs im Regiebetrieb (einschließlich nebenamtlicher Hauswarte). Weiterhin werden eine Auszubildende im Malerhandwerk sowie ein Immobilienkaufmann 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen.

Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

**805**

Wohnungen

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2021 folgendes Bild:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	30.913	92,4	28.902	86,0	2.011
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.544	7,6	4.700	14,0	-2.156
Bilanzsumme	33.457	100,0	33.602	100,0	-145
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	12.946	38,7	12.559	37,4	387
Fremdkapital, langfristig	18.829	56,3	18.783	55,9	46
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	1.682	5,0	2.260	6,7	-578
Bilanzsumme	33.457	100,0	33.602	100,0	-145

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch hohe und geplante Investitionen von 2.955 T€ erhöht, denen hauptsächlich Abschreibungen von 893 T€ gegenüberstehen. Investiert wurde hauptsächlich in den Neubau von Wohnungen in Barsbüttel und Reinbek sowie den Ankauf eines Vorratsgrundstücks.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die Reduzierung der Flüssigen Mittel für die Bautätigkeit verringert. Im Wesentlichen besteht es aus Bankguthaben und im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten.

Das Eigenkapital ist um 388 T€ angestiegen. Dies resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 385 T€ und der Zunahme der Geschäftsguthaben um 76 T€, denen die Dividendenausschüttung für 2020 von 72 T€ gegenübersteht. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Minderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-238 T€), der erhaltenen Anzahlungen (-196,1 T€) sowie der sonstigen Rückstellungen (138,6 T€). Es besteht hauptsächlich mit 1.345 T€ aus erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die Betriebskostenabrechnung 2021 im Jahr 2022, mit 158 T€ aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 118 T€ aus Sonstigen Rückstellungen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel finanziert.

Das Eigenkapital macht 38,7 % der Bilanzsumme aus. Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Sachsenwald eG ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

38,8 %

Eigenkapital der Bilanzsumme

2.2. Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des

gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr:

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2021 T€	2020 T€
	Jahresüberschuss	385	564
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	893	865
	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	4	1
	sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	1	1
	Cashflow nach DVFA/SG*	1.283	1.431
	Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-137	146
	Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	141	-85
	Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-441	344
	Ertragssteueraufwand	8	0
	Ertragssteuerzahlung	-11	0
	Zinsaufwand	306	315
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.152	2.151
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	46	0
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.955	-2.548
	Auszahlungen für Finanzanlagen	0	-5
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.909	-2.553
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.648	3.396
	außerplanmäßige Tilgungen	-2.999	-24
	Veränderung der Geschäftsguthaben	75	1
	Dividendenauszahlungen	-72	-69
	planmäßige Tilgungen	-604	-719
	Auszahlungen für Zinsen	-306	-315
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-258	2.270
IV.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.015	1.868
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.337	1.469
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.322	3.337

(* DVFA/SG = Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

1.322 T€

Bankguthaben

Der Finanzmittelbestand (Bankguthaben) betrug zum 31.12.2021 insgesamt 1.322 T€ (Vorjahr 3.337 T€).

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 DVFS/SG gegenüber dem Vorjahr um 148 T€ insbesondere infolge des um 179 T€ verminderten Jahresüberschusses gesunken ist. Unter weiterer Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Posten sowie der Herausrechnung der Zinsaufwendungen errechnet sich ein um 999 T€ gegenüber dem Vorjahr verringerter Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (2.909 T€) ist im Wesentlichen geprägt durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen. Finanziert wurde der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit durch den Mittelzufluss von Darlehen sowie durch Eigengeld.

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 Geschäftsjahr rund 1,6 % (Vorjahr rund 1,7 %).

2.3. Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung
Hausbewirtschaftung	781	793	-12
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-94	-255	161*
Bautätigkeit/ Modernisierung (Anlagevermögen)	-209	0	-209*
Betriebsergebnis	478	538	-60
Steuerliches Ergebnis	-8	0	-8
Neutrales Ergebnis	-85	26	-111
Jahresüberschuss	385	564	-179

* Es ergeben sich Veränderungen aufgrund einer anderen Darstellung der Bautätigkeit/Modernisierung gegenüber dem Vorjahr.

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 im Saldo um 12 T€ verringert. Dies resultiert hauptsächlich aus maßvollen Mietanpassungen bei Neuvermietung, höheren Mietausfällen und gestiegenen Erbbauzinsen. Bedingt durch die höheren Anforderungen im Bauprojektmanagement haben sich weitere Veränderungen in den einzelnen Sparten ergeben.

Erstmalig wurde die Sparte Bautätigkeit/Modernisierung (Anlagevermögen) aufgrund der steigenden Bedeutung gesondert dargestellt. Das neutrale Ergebnis enthält neben Buchverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auch periodenfremde Erträge sowie Auflösungsbeträge von Rückstellungen. Weiterhin sind Kosten für nicht realisierte Bauprojekte sowie für Bodenkontamination (54,5 T€) enthalten.

Erstmals wurde auf den Ausweis des Finanzergebnisses wegen fehlender Einnahmen verzichtet und dafür das Steuerergebnis dargestellt. Dieses beinhaltet die Steuerschätzung wegen Wegfalls des Verlustvortrages im steuerbegünstigten Bereich.

385 T€

Jahresüberschuss

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 wohnungswirtschaftliche Software-Lösung WOWIPORT einschließlich Dokumentenmanagementsystem. 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 zugearbeitet.

Planung, Controlling und die monatliche 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 die kontinuierliche Weiterqualifizierung der Belegschaft. Neuen sowie digitalen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft im Übrigen auch mit modernster Kommunikationstechnik und Software.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Coronapandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, weiterhin negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen (zum Beispiel bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens in Glinde) verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss.

Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

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

Grundsätzlich erfordert die geplante Verbesserung von Ergebnissen und Kennzahlen eine konsequente 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. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen und im Portfoliomanagement dokumentiert. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Zusammenfassend sind für die nächsten Jahre – mit Ausnahme der genannten Risikofaktoren – grundsätzlich 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. Es ist davon auszugehen, dass sich auch die künftigen Ergebnisse der Genossenschaft positiv entwickeln, allerdings unter Berücksichtigung des 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Neubau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde Barsbüttel planmäßig abgeschlossen. Die Wohnungen wurden im Sommer 2021 vollständig vermietet.

Konkret zeichnen sich nach derzeitigem Planungsstand folgende Wohnungsbauprojekte für 2022 und die Folgejahre ab, wobei die Vorbereitungen teilweise und weiterhin bereits laufen:

- Quartiersentwicklungen in Reinbek (Bestandsquartier – auf unbestimmte Zeit verschoben) sowie in Glinde (ehemaliges Erbbaugrundstück – Bebauungsplanverfahren verzögert sich unter anderem wegen der Coronapandemie)
- Neubauprojekt auf einem Grundstück mit kirchlichem Erbbaurecht in Reinbek mit 36 Wohnungen, davon 8 öffentlich gefördert (Baustart ist Ende 2021 erfolgt)

Weitere zwei Projekte auf Vorratsgrundstücken (davon wurde ein Grundstück im Geschäftsjahr 2021 aus einem Erbbaurecht erworben), werden auf unbestimmte Zeit zurückgestellt, um die Baupreisentwicklung und künftigen energetischen Anforderungen weiter zu betrachten.

Die vereinnahmten bzw. zurückerstatteten Straßenausbaubeiträge 2018 werden jährlich für gemeinnützige und ehrenamtliche Zwecke von regionalen Vereinen, Verbänden und mildtätigen Organisationen eingesetzt. Damit wird die Region gestärkt und ein aktiver Beitrag für das Gemeinwohl und die Quartiere getätigt.

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 2022 Ausgaben von voraussichtlich rund 900 T€ geplant. Weiterhin sollen grundsätzlich energetische Modernisierungen im Bestand, Grundstücksgeschäfte und betriebliche Investitionen erfolgen. Ebenso werden weiterhin verschiedene Neubauprojekte geplant und bei passenden Rahmenbedingungen 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 2022 eine Finanzreserve.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit maßvoll steigenden Nutzungsgebühren.

Für 2022 sind Mieterträge von 3.834 T€, Zinsaufwendungen von 327 T€ und planmäßige Abschreibungen von 891 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss ist vorsichtig mit 163 T€ geplant und wird zur leichten Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2022 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Pandemie ist in der Unternehmensplanung grundsätzlich Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unwägbarkeiten verbunden. Die weiterhin offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, und können daher zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

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

Reinbek, 11.05.2022

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.015,48	545,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		27.004.570,88	23.044.190,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.510.175,39	1.537.242,74
3. Grundstücke ohne Bauten		784.888,54	312.711,18
4. Technische Anlagen und Maschinen		190.427,03	209.775,59
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		212.484,84	166.470,42
6. Anlagen im Bau		636.237,17	3.106.670,31
7. Bauvorbereitungskosten		568.116,14	519.522,10
		30.906.899,99	
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		5.320,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		30.913.235,47	28.902.128,38
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.028.282,56		1.160.296,73
2. Andere Vorräte	85.025,08	1.113.307,64	130.879,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.246,90		13.122,99
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		675,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	30.454,85	43.701,75	5.378,13
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.321.778,12	1.321.778,12	3.336.770,04
Umlaufvermögen insgesamt		2.478.787,51	4.647.122,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		64.663,30	52.557,36
Bilanzsumme		33.456.686,28	33.601.808,30

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.145,00		75.020,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.886.040,00		1.809.780,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.170,00	1.959.355,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 310,00 (Vorjahr € 359,60)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.810.000,00		1.770.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 40.000,00 (Vorjahr € 60.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.540.000,00		8.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 260.000,00 (Vorjahr € 440.000,00)		10.350.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	552.257,74		559.419,13
2. Jahresüberschuss	384.621,10		564.389,08
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-300.000,00	636.878,84	-500.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.946.233,84	12.558.608,21
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	1.800,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	117.630,51		256.258,00
		119.430,51	256.258,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.085.235,96		18.034.224,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	743.779,63		749.403,84
3. Erhaltene Anzahlungen	1.345.224,88		1.541.275,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.840,40		13.644,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.648,40		395.667,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 9.937,82 (Vorjahr € 9.153,35)	22.034,92		36.378,40
		20.375.764,19	20.770.594,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.257,74	16.347,74
Bilanzsumme		33.456.686,28	33.601.808,30

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.889.699,66	4.625.086,23
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-132.014,81	112.682,45
3. Sonstige betriebliche Erträge		100.311,28	59.017,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.696.479,05	1.554.867,32
Rohergebnis		3.161.517,08	3.241.918,46
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	711.041,13		648.130,80
b) soziale Abgaben	167.031,71	878.072,84	151.434,99
davon für Altersversorgung € 13.054,08 (Vorjahr € 10.466,60)			
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ¹		893.405,68	864.499,17
davon € 25.139,39 (Vorjahr € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		581.905,73	588.544,38
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		35,76	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		305.685,42	314.518,90
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.758,46	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		494.724,71	674.790,22
12. Sonstige Steuern		110.103,61	110.401,14
13. Jahresüberschuss		384.621,10	564.389,08
14. Gewinnvortrag		552.257,74	559.419,13
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-300.000,00	-500.000,00
16. Bilanzgewinn		636.878,84	623.808,21

3. Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 31.12.2021 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 16.10.2020 (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 miteinbezogen.

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.

Seit dem Geschäftsjahr 2019 wird für abgeschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohngebäude die verbleibende Restnutzungsdauer anhand eines einheitlichen Bewertungsschemas für Bauelemente neu ermittelt und entsprechend erhöht.

Für 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.

Finanzanlagen (A.III.1.) wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 2022 abzurechnenden Kosten. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (C.) enthält im wesentlichen Geldbeschaffungskosten für ein öffentliches Baudarlehen; die Beträge werden gleichmäßig über zehn Jahre verteilt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 12.946,2 T€ und entspricht damit 38,7 % am Gesamtkapital.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.1.) des Vorjahres, dazu gehören die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie für die gesetzliche Prüfung, die Steuerberatungskosten, die Kosten für die Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Urlaubsansprüche, für den Austausch von Bleileitungen, für Projektkosten sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für die Nebenkostenabrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2021 in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge neu gebildet. Weiterhin wurden auch Rückstellungen für eine mögliche Verpflichtung aus Tiefbauarbeiten sowie behördlichen Zusatzleistungen gebildet.

Verbindlichkeiten

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden verschiedene Darlehen umgeschuldet und somit Zinssparnisse erzielt.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.) enthält Mietzahlungen für Januar 2022.

Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens (A.) ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen (siehe Tabelle „Anlagenspiegel“ auf den Seiten 20–21).

Die Zugänge und Umbuchungen beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten (A.II.1.) betreffen im Wesentlichen den Neubau in Barsbüttel. Beim Posten Grundstücke ohne Bauten (A.II.3.) ist hauptsächlich ein

unbebautes Vorratsgrundstück in Reinbek zugegangen.

Die Zugänge und Umbuchungen beim Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) betreffen die Neubauten in Barsbüttel und Reinbek.

Die Zugänge und Umbuchungen beim Posten Bauvorbereitungskosten (A.II.77.) beinhalten folgende Investitionen:

- Planungsleistungen für die Quartiersentwicklungen in Glinde sowie
- die Planungsleistungen für den Neubau in Reinbek wurden auf den Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) umgebucht.

Unter den Finanzanlagen (A.III.1.) sind die Genossenschaftsanteile an der Hamburger Volksbank eG ausgewiesen. Zugegangen sind die Genossenschaftsanteile an der Gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG.

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten 2021

Posten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.085.235,96 (18.034.224,91)	632.724,98 (720.200,93)	17.452.510,98 (17.314.023,98)	14.922.752,56 (14.234.001,91)	18.085.235,96 (18.034.224,91)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	743.779,63 (749.403,84)	15.745,86 (5.624,21)	728.033,77 (743.779,63)	668.549,21 (681.602,39)	743.779,63 (749.403,84)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.345.224,88 (1.541.275,41)	1.345.224,88 (1.541.275,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.840,40 (13.644,60)	21.840,40 (13.644,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.648,40 (395.667,19)	157.648,40 (395.667,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	22.034,92 (36.378,40)	22.034,92 (36.378,40)				
Gesamtbetrag	20.375.764,19 (20.770.594,35)	2.195.219,44 (2.712.790,74)	18.180.544,75 (18.057.803,61)	15.591.301,77 (14.915.604,30)	18.829.015,59 (18.783.628,75)	GPR

(Vorjahr in Klammern); GPR = Grundpfandrecht

Anlagenspiegel 2021

Posten	Bruttowerte in €				
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten			Anschaffungskosten/ Herstellungskosten	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.463,28	1.142,40	0,00	0,00	28.605,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.743.041,04	7.181,52	-35,98	4.710.899,58	43.461.086,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.205.545,59	9.650,36	0,00	36.947,55	2.252.143,50
Grundstücke ohne Bauten	312.711,18	531.669,82	0,00	-59.492,46	784.888,54
Technische Anlagen und Maschinen	364.657,91	0,00	0,00	0,00	364.657,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.824,17	112.862,41	-102.119,78	25.435,55	495.002,35
Anlagen im Bau	3.106.670,31	2.002.587,98	0,00	-4.472.519,46	636.738,83
Bauvorbereitungskosten	519.522,10	289.864,80	0,00	-241.270,76	568.116,14
Sachanlagen	45.710.972,30	2.953.816,89	-102.155,76	0,00	48.562.633,43
Andere Finanzanlagen	5.000,00	320,00	0,00	0,00	5.320,00
Finanzanlagen	5.000,00	320,00	0,00	0,00	5.320,00
Gesamt	45.743.435,58	2.955.279,29	-102.155,76	0,00	48.596.559,11

¹⁾ davon außerplanmäßig 25.139,39 €

Abschreibungen des Geschäftsjahres in €					Buchwerte in €	
kumulierte Abschreibungen 01.01.21	im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.21	Buchwert 31.12.20	Buchwert 31.12.21
26.917,60	672,60	0,00	0,00	27.590,20	545,68	1.015,48
15.698.850,68	757.664,60 ¹⁾	0,00	0,00	16.456.515,28	23.044.190,36	27.004.570,88
668.302,85	73.665,26	0,00	0,00	741.968,11	1.537.242,74	1.510.175,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.711,18	784.888,54
154.882,32	19.348,56	0,00	0,00	174.230,88	209.775,59	190.427,03
292.353,75	41.553,00	51.389,24	0,00	282.517,51	166.470,42	212.484,84
0,00	501,66	0,00	0,00	501,66	3.106.670,31	636.237,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519.522,10	568.116,14
16.814.389,60	892.733,08	51.389,24	0,00	17.655.733,44	28.896.582,70	30.906.899,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.320,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.320,00
16.841.307,20	893.405,68	51.389,24	0,00	17.683.323,64	28.902.128,38	30.913.235,47

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten Sonstige betriebliche Erträge (3.) beinhaltet auch Kostenerstattungen von Versicherungen (36,8 T€) sowie die Auflösung von Rückstellungen (16,4 T€). Im Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (7.) sind einmalige Aufwendungen für Bauprojekte (69,0 T€) sowie Aufwendungen für den Zahlungsverkehr (22,4 T€) enthalten.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2021	2020
Kaufmännische Angestellte	6 (3)	5 (3)
Regiehandwerker	4	4
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Weiterhin werden ein Immobilienkaufmann sowie eine 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 01.01.2021	1.207	11.676	1.809,8
Zugänge	72	997	154,5
Abgänge	-52	-505	-78,3
Stand am 31.12.2021	1.227	12.168	1.886,0

davon Bereinigung

Übertragung Mitglieder 1, Anteile 3, Geschäftsguthaben 465 €

davon Bereinigung

früherer Jahre Mitglieder -2, Anteile -2, Geschäftsguthaben -310 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 76,3 T€ erhöht. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2021 auf insgesamt 0,3 T€ (Vorjahr 0,4 T€).

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2021 T€
Neubauten	5.086,8
Abrisskosten	156,0
Modernisierung	66,5
	5.309,3

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

Zum 31.12.2021 bestanden über die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten grundsätzlich hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft besitzt Genossenschaftsanteile an einem Kreditinstitut sowie an einer weiteren Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband nord-deutscher 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
(bis 30.03.2022)

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen, niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Gemäß getrennten Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 11.05.2022 wurden 40,0 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 260,0 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 2021	384.621,10 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2021	-300.000,00 €
	84.621,10 €
Dividendenausschüttung 2021	72.296,22 €
Einstellung in den Gewinnvortrag 2021	12.324,88 €
	84.621,10 €

Reinbek, 11.05.2022

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im zweiten Pandemie-Geschäftsjahr 2021 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung sowie die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. Gegenstand der Beratungen waren im Berichtszeitraum insbesondere die wirtschaftlichen, finanziellen und strategischen Unternehmensziele bzw. Kennzahlen sowie die umfangreiche Bau- und Planungstätigkeit einschließlich Instandhaltungsmaßnahmen. Weiterhin wurden die Finanz- und Wirtschaftsplanung sowie die Personalentwicklung ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

Im Übrigen haben sich sowohl der Vorsitzende des Aufsichtsrats als auch sein Stellvertreter und weitere Mitglieder des Gremiums außerhalb der gemeinsamen Sitzungen bei Bedarf über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen umfassend unterrichten lassen.

Im Frühjahr 2021 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2020 unter Einbeziehung des Lageberichts 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.

Der Jahresabschluss 2021 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2021 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 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die weiterhin im pandemisch geprägten Geschäftsjahr 2021 geleistete, erfolgreiche Arbeit und freut sich auf die Fortsetzung der konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit.

Reinbek, 11.05.2022

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 15 a	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	Wohnung 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 in 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	Abriss im Jahr 2022 vorgesehen
209	Buchenweg 17 a-c	1959	12	Abriss Anfang 2022 erfolgt
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
Wohnungen in Glinde gesamt			195	

Wohnungen in Barsbüttel

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
301	Barsbüttel, Haidestücken 1	2021	20	öffentlich geförderte WE
Wohnungen in Barsbüttel gesamt			20	
Wohnungen insgesamt (Reinbek, Glinde und Barsbüttel)			805	

Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Sachsenwald eG, Röntgenstraße 34, 21465 Reinbek,
Telefon: 040 8197192-0, Telefax: 040 8197192-50, E-Mail: info@bg-sachsenwald.de, www.bg-sachsenwald.de

Lektorat: CCAW GmbH

Gestaltung und Druck: Kreativ Druck und Medienagentur GmbH, Wrangelstraße 12-16, 24539 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: 040 8197192-0
Telefax: 040 8197192-50

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



Baugenossenschaft Sachsenwald