

# 2022 Geschäftsbericht



# Kennzahlen

## Bilanzsumme (in T€)

2022	2021
<b>38.903</b>	<b>33.457</b>

## Mitglieder (zum 31.12.)

2022	2021
<b>1.230</b>	<b>1.227</b>

## Wohnungsmiete (in €)

2022	2021
<b>7,05</b>	<b>6,97</b>

## Jahresüberschuss (in T€)

2022	2021
<b>157</b>	<b>385</b>

## Anlagevermögen (in T€)

2022	2021
<b>33.605</b>	<b>30.913</b>

## Eigenkapitalquote (in %)

2022	2021
<b>33,5</b>	<b>38,7</b>

## Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen)

2022	2021
<b>793</b>	<b>805</b>

## Geschäftsanteile (zum 31.12.)

2022	2021
<b>12.149</b>	<b>12.168</b>

## Eigenkapital (in T€)

2022	2021
<b>13.036</b>	<b>12.946</b>

## Wohnfläche (in m<sup>2</sup>)

2022	2021
<b>45.138</b>	<b>45.815</b>

## Bilanzgewinn (in T€)

2022	2021
<b>647</b>	<b>637</b>

## Cashflow nach DVFA/SG (in T€)

2022	2021
<b>1.057</b>	<b>1.283</b>

## Fluktuationsquote (in %)

2022	2021
<b>12,2</b>	<b>20,9</b>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## 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, Glinde und Barsbüttel. Mit einem Neubauvorhaben ist die Genossenschaft im Herbst 2021 in Reinbek gestartet. Hier entstehen insgesamt 36 – davon acht öffentlich geförderte – Wohnungen, die planmäßig 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. Einerseits, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Förderung der Mitglieder zu betreiben und andererseits die Dekarbonisierung der Objekte zu erreichen. Der energetischen und wirtschaftlichen Sanierung wird dabei eine große Bedeutung beigemessen.

Unsere Geschäftsstrategie zielt also nicht auf möglichst hohe Mieten und maximale Gewinne ab, sondern erwirtschaftete 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 aktuelle Erfordernisse (z. B. Klimaschutz und Dekarbonisierung) angepasst.

2022 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG wegen der noch anhaltenden Coronapandemie sowie dem Kriegsgeschehen in Osteuropa wieder ein anspruchsvolles Geschäftsjahr. Da sich die Wohnungswirtschaft in Krisenzeiten als robust und widerstandsfähig erwiesen hat und wir mit flexiblen Maßnahmen reagieren konnten, verlief die Geschäftsentwicklung positiv. Damit entsprach die Entwicklung des Geschäftsverlaufs den Unternehmenszielen und erfüllte im Wesentlichen die Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld trotzdem in den kommenden Jahren weitestgehend positiv ausfallen.

Modernisierungs- und ggf. Neubauprojekte befinden sich nach wie vor in der Vorbereitung und sollen kurz- bis mittelfristig entgegen dem allgemeinen Bautrend möglichst umgesetzt werden.

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

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 157 T€ (Vorjahr 385 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 33,5 % (Vorjahr 38,7 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.057 T€ (Vorjahr 1.283 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2022 insgesamt 793 Wohnungen mit 45.138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurden 12 Wohnungen in Glinde (Buchenweg) wegen Abriss aus dem Bestand genommen. Darüber hinaus wurden unverändert eigene Objekte mit fünf Gewerbeeinheiten sowie 381 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Die Sollmiete erhöhte sich 2022 wiederum maßvoll. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 7,05 € im Geschäftsjahr (Vorjahr 6,97 €). Mietanpassungen

wegen Neuvermietung wurden vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 sind Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgesehen.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr grundsätzlich begrenzt werden. Die erfolgreiche Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen wurde fortgesetzt. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Um- und Bezüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 12,2 % (Vorjahr 20,9 %) und lag damit deutlich unterhalb des Niveaus des Vorjahres.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Sollmieten (abzgl. Ausfälle)	3.834	3.736	3.707
Instandhaltungsaufwendungen u. a.	900	950	673
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	327	314	306
Jahresüberschuss	163	157	385

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2022 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich hauptsächlich Abweichungen bei den Sollmieten ergeben, da noch nicht alle möglichen Mietanpassungen erfolgt sind.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung lagen im Geschäftsjahr 2022 über dem ursprünglich geplanten Umfang. Dies resultiert aus den erneut vielen Mieterwechseln in Verbindung mit hohen Sanierungsumfängen in den Bestandswohnungen. Unterjährig wurde entschieden, erhebliche Mittel für die Einzelsanierung von Wohnungen zu verwenden, um diese im Standard zu verbessern.

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

Im Geschäftsjahr 2022 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. In den Quartieren Baumschulenweg (Reinbek) und Buchenweg (Glinde) sind weitere Maßnahmen mittel- bis langfristig vorgesehen.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2022 insgesamt dreizehn Mitarbeitende beschäftigt, davon acht im kaufmännischen Bereich und fünf im Regiebetrieb (einschließlich nebenamtlicher Hauswarte). Zwei Auszubildende absolvierten im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich ihre Abschlussprüfungen. Zum 01.01.2023 wurde einer Mitarbeiterin Prokura erteilt.

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 31.12.2022 folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	33.605	86,4	30.913	92,4	2.692
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.298	13,6	2.544	7,6	2.754
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.903</b>	<b>100,0</b>	<b>33.457</b>	<b>100,0</b>	<b>5.446</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	13.036	33,5	12.946	38,7	90
Fremdkapital, langfristig	24.099	62,0	18.829	56,3	5.270
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	1.768	4,5	1.682	5,0	86
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.903</b>	<b>100,0</b>	<b>33.457</b>	<b>100,0</b>	<b>5.446</b>

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch geplante Investitionen von 3.605 T€ erhöht, denen hauptsächlich planmäßige Abschreibungen von 892 T€ gegenüberstehen. Investiert wurde überwiegend in den Neubau von Wohnungen in Reinbek.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden um Zuschüsse in Höhe von 326 T€ gemindert.

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

Das Eigenkapital ist um 90 T€ angestiegen. Dies resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 157 T€ sowie der geringen Zunahme der Geschäftsguthaben um 5 T€, denen die Dividendenausschüttung für 2021 von 72 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.270 T€ erhöht. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung der Bauvorhaben in Höhe von T€ 5.954 sowie Tilgungen in Höhe von T€ 684.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (255 T€). Dem gegenüber wirkte sich die Reduzierung der Erhaltenen Anzahlungen (-186 T€) nach Anpassung der Vorauszahlungen der Mieter mindernd aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel finanziert.

Das Eigenkapital macht 33,5 % 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 Cashflows nach

DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr:

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2022 T€	2021 T€
	Jahresüberschuss	157	385
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	894	893
	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	6	4
	sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	0	1
	Cashflow nach DVFA/SG*	1.057	1.283
	Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-26	-137
	Veränderung sonstiger Aktiva	-379	141
	Veränderung sonstiger Passiva	114	-441
	Zinsaufwand	314	306
	Ertragsteueraufwand	12	8
	Ertragsteuerzahlung	-12	-11
	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.080</b>	<b>1.152</b>
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11	46
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.605	-2.955
	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.594</b>	<b>-2.909</b>
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	5.954	3.648
	außerplanmäßige Tilgungen	0	-2.999
	Veränderung der Geschäftsguthaben	5	75
	Dividendenauszahlungen	-72	-72
	planmäßige Tilgungen	-685	-604
	Auszahlungen für Zinsen	-314	-306
	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.888</b>	<b>-258</b>
IV.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.374	-2.015
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.322	3.337
	<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>3.696</b>	<b>1.322</b>

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

Der Finanzmittelbestand (Bankguthaben) betrug zum 31.12.2022 insgesamt 3.696 T€ (Vorjahr 1.322 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 DVFA/SG gegenüber dem Vorjahr um 226 T€ insbesondere infolge des um 228 T€ verminderten Jahresüberschusses gesunken ist. Unter weiterer Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Posten sowie der Herausrechnung der Zinsaufwendungen errechnet sich ein um 72 T€ gegenüber dem Vorjahr verringerter Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (3.594 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 1,4 % (Vorjahr rund 1,6 %).

### 2.3. Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung
Hausbewirtschaftung	461	781	-320
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-88	-94	6
Bautätigkeit/ Modernisierung (Anlagevermögen)	-158	-209	51
Betriebsergebnis	215	478	-263
Steuerliches Ergebnis	-12	-8	-4
Neutrales Ergebnis	-46	-85	39
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>157</b>	<b>385</b>	<b>-228</b>

Das Jahresergebnis 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 320 T€ verringert. Dies resultiert hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen nach geplanten Wohnungseinzelmodernisierungen.

Bedingt durch die höheren Anforderungen im Bauprojektmanagement hat sich eine weitere Veränderung ergeben. Erstmals wurden eigene Verwaltungsleistungen für den Neubau aktiviert und führten im Saldo zu einer Verbesserung der Spartenrechnung.

Das neutrale Ergebnis enthält neben Buchverlusten, außerplanmäßigen Abschreibungen und Abbruchkosten auch periodenfremde Erträge sowie Auflösungsbeträge von Rückstellungen.

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

Nach der überwiegend überstandenen Coronapandemie sind aktuell – insbesondere durch den Ukrainekrieg ausgelöst – gleich mehrere Krisenbereiche zusätzlich zu beobachten, die auch die Baugenossenschaft Sachsenwald eG vor große Herausforderungen stellen. Hierzu zählen vor allem die erheblich gestiegenen Energiekosten sowie deutliche Steigerungen bei den Baukosten und Zinsen.

Mit der anhaltenden Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft auch weiterhin konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Daher wurden in der Mieterschaft bereits Anpassungen der Vorauszahlungen auf Heizkosten im großen Umfang und auf freiwilliger Basis umgesetzt.

Bezogen auf die Neubautätigkeit in Verbindung mit erforderlichen Fremdfinanzierungen werden derzeit alle Projekte auf den Prüfstand gestellt und neu bewertet; mit entsprechenden Erkenntnissen rechnet die Genossenschaft spätestens im dritten Quartal 2023. Erst danach werden Strategieanpassungen im Bauprojektmanagement erfolgen. Aktuell sind grundsätzlich noch keine Lieferengpässe mit erheblichen Auswirkungen auf den Neubaufortschritt in Reinbek zu verzeichnen; teilweise wurden Materialien frühzeitig bestellt und anschließend rechtzeitig geliefert.

Weiterhin beobachtet der Vorstand 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 im Rahmen der Dekarbonisierung.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft und auch der Wohnungswirtschaft weiter 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 entsprechend anpassen.

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 eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen beauftragt und im Portfoliomanagement dokumentiert. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

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 erkennen.

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.

Die möglichen Schwerpunkte der Investitionstätigkeit werden aktuell mit den gesetzlichen und geopolitischen Anforderungen abgeglichen und eine Zukunftsstrategie entworfen. Dabei gibt es keine Denkverbote und die Förderung der Mitglieder steht weiterhin im Vordergrund. Ebenso sind aber wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen.

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

- Neubau auf einem Grundstück mit kirchlichem Erbbaurecht in Reinbek mit 36 Wohnungen, davon 8 öffentlich gefördert; Erstbezug voraussichtlich im Sommer 2023.
- Quartiersentwicklungen in Reinbek und Glinde (Bestandsquartiere): Neubauprojekte auf unbestimmte Zeit wegen der unsicheren Rahmenbedingungen verschoben

Die vereinnahmten bzw. zurückerstatteten Straßenausbaubeiträge 2018 werden weiterhin 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 angestrebter und nachhaltiger Ergebnis- bzw. Kennzahlenverbesserung ist die Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die Zukunft gerüstet.

Für die planmäßige und laufende Instandhaltung sind im Jahr 2023 Ausgaben von voraussichtlich rund 700 T€ geplant. Weiterhin sind grundsätzlich energetische Modernisierungen im Bestand und weitere betriebliche Investitionen vorgesehen. 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 2023 eine Finanzreserve.

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

Für 2023 sind Mieterträge von rund 3.940 T€, Zinsaufwendungen von 330 T€ und planmäßige Abschreibungen von 980 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss ist vorsichtig mit rund 180 T€ geplant und wird zur leichten Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2023 Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Pandemie und dem Ukraine-Krieg sind in der Unternehmensplanung grundsätzlich Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unwägbarkeiten verbunden. Daher wird es im zweiten Halbjahr 2023 eine erneute und umfangreiche Planungsrunde zur möglichen Anpassung von strategischen Ansätzen geben.

Weitere quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sind auch zum diesjährigen Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen weiterhin vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen und künftigen Planzahlen zu rechnen.

Der anhaltende Ukraine-Krieg hat aufgrund der Fluchtbewegungen grundsätzlich auch Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft weiterhin 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, 10.05.2023

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		634,72	1.015,48
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		25.922.067,06	27.004.570,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.440.548,99	1.510.175,39
3. Grundstücke ohne Bauten		1.153.867,67	784.888,54
4. Technische Anlagen und Maschinen		171.336,16	190.427,03
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		169.401,96	212.484,84
6. Anlagen im Bau		4.171.507,62	636.237,17
7. Bauvorbereitungskosten		570.667,12	568.116,14
		33.599.396,58	30.906.899,99
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		5.320,00	5.320,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>33.605.351,30</b>	<b>30.913.235,47</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.009.249,50		1.028.282,56
2. Andere Vorräte	116.283,92	1.125.533,42	85.025,08
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	12.084,38		13.246,90
2. Sonstige Vermögensgegenstände	393.353,87	405.438,25	30.454,85
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		3.696.019,25	1.321.778,12
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>5.226.990,92</b>	<b>2.478.787,51</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	57.270,59		0,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.985,07	70.255,66	64.663,30
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>70.255,66</b>	<b>64.663,30</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>38.902.597,88</b>	<b>33.456.686,28</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.540,00		71.145,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.883.095,00		1.886.040,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.215,00	1.963.850,00	2.170,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 645,00 (Vorjahr € 310,00)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.835.000,00		1.810.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 25.000,00 (Vorjahr € 40.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.590.000,00		8.540.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 50.000,00 (Vorjahr € 260.000,00)		10.425.000,00	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	564.582,62		552.257,74
2. Jahresüberschuss	157.277,46		384.621,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-75.000,00	646.860,08	-300.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.035.710,08</b>	12.946.233,84
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellung	0,00		1.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	93.560,51		117.630,51
		<b>93.560,51</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.359.796,65		18.085.235,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.757.845,32		743.779,63
3. Erhaltene Anzahlungen	1.159.430,09		1.345.224,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.740,76		21.840,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	412.866,51		157.648,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.125,28		22.034,92
davon aus Steuern: € 16.964,27 (Vorjahr € 9.937,82)			
		<b>25.730.804,61</b>	20.375.764,19
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>42.522,68</b>	15.257,74
<b>Bilanzsumme</b>		<b>38.902.597,88</b>	33.456.686,28

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.788.635,05		4.889.699,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	310,00	4.788.945,05	
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-19.034,26	-132.014,81
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		42.641,50	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		129.265,31	100.311,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.001.471,22	1.696.479,05
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.940.346,38</b>	<b>3.161.517,08</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	761.023,13		711.041,13
b) soziale Abgaben	175.310,53	936.333,66	167.031,71
davon für Altersversorgung € 13.055,46 (Vorjahr € 13.054,08)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		894.435,42	893.405,68
davon € 2.299,00 (Vorjahr € 25.139,39) außerplanmäßige Abschreibungen			
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		511.057,31	581.905,73
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		150,00	35,76
<b>10. Sonstige Zinsen und Erträge</b>		696,90	0,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		314.126,12	305.685,42
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		11.602,21	7.758,46
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>273.638,56</b>	<b>494.724,71</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>116.361,10</b>	<b>110.103,61</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>157.277,46</b>	<b>384.621,10</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		<b>564.582,62</b>	<b>552.257,74</b>
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-75.000,00</b>	<b>-300.000,00</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>646.860,08</b>	<b>636.878,84</b>

### 3. Anhang zum Jahresabschluss 2022

#### 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 31.12.2022 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. Erstmalig wurde im Geschäftsjahr 2022 vom Wahlrecht gemäß § 255 Absatz 2 Satz 3 HGB Gebrauch gemacht und Fremdkapitalzinsen, Grundsteuern sowie Verwaltungskosten während der Bauzeit in die Herstellungskosten 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 neu 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 2023 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 öffentliche Baudarlehen; die Beträge in Höhe von 57 T€ werden gleichmäßig über 10 Jahre verteilt.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 13.035,7 T€ und entspricht damit 33,5 % am Gesamtkapital.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.2.) des Vorjahres, dazu gehören im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie für die gesetzliche Prüfung, die Steuerberatungskosten, die Kosten für Urlaubsansprüche sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für die Nebenkostenabrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2022 in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge neu gebildet.

### Verbindlichkeiten

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

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.) enthält Mietzahlungen für Januar 2023, Mieteinnahmen der Gästewohnung für das Jahr 2023 sowie Zuschüsse, deren Erträge über zehn Jahre verteilt aufgelöst werden.

## Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

Die Zugänge beim Posten Grundstücke mit Wohnbauten (A.II.1.) betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten bei den Außenanlagen; die Umbuchung bezieht sich auf die Umgliederung des Grundstückswertes nach Gebäudeabbruch auf den Posten Grundstücke ohne Bauten (A. II. 3.).

Die Zugänge beim Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) betreffen den Neubau in Reinbek. Die Zugänge beim Posten Bauvorbereitungskosten (A.II.7.) beinhalten Planungsleistungen für die Quartiersentwicklung in Glinde.

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

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

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

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

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

In den Sonstigen Rückstellungen (B.2.) sind keine Beträge mit erheblichem Umfang enthalten.

### Verbindlichkeiten 2022

Posten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>22.359.796,65</b> (18.085.235,96)	<b>3.058.304,32</b> (632.724,98)	<b>19.301.492,33</b> (17.452.510,98)	<b>16.167.221,23</b> (14.922.752,56)	<b>22.359.796,65</b> (18.085.235,96)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.757.845,32</b> (743.779,63)	<b>27.302,47</b> (15.745,86)	<b>1.730.542,85</b> (728.033,77)	<b>1.629.297,94</b> (668.549,21)	<b>1.757.845,32</b> (743.779,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.159.430,09</b> (1.345.224,88)	<b>1.159.430,09</b> (1.345.224,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>13.740,76</b> (21.840,40)	<b>13.740,76</b> (21.840,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>412.866,51</b> (157.648,40)	<b>412.866,51</b> (157.648,40)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>27.125,28</b> (22.034,92)	<b>27.125,28</b> (22.034,92)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.730.804,61</b> (20.375.764,19)	<b>4.698.769,43</b> (2.195.219,44)	<b>21.032.035,18</b> (18.180.544,75)	<b>17.796.519,17</b> (15.591.301,77)	<b>24.117.641,97</b> (18.829.015,59)	GPR

(Vorjahr in Klammern); GPR = Grundpfandrecht

## Anlagenspiegel 2022

Posten	Bruttowerte in €				
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten			Anschaffungskosten/ Herstellungskosten	
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.22
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>28.605,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.605,68</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.461.086,16	32.616,90	-197.179,47	-368.979,13	42.927.544,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.252.143,50	10.085,05	0,00	0,00	2.262.228,55
Grundstücke ohne Bauten	784.888,54	0,00	0,00	368.979,13	1.153.867,67
Technische Anlagen und Maschinen	364.657,91	0,00	0,00	0,00	364.657,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	495.002,35	23.227,51	-26.899,01	0,00	491.330,85
Anlagen im Bau	636.738,83	3.536.108,90	0,00	0,00	4.172.847,73
Bauvorbereitungskosten	568.116,14	2.550,98	0,00	0,00	570.667,12
<b>Sachanlagen</b>	<b>48.562.633,43</b>	<b>3.604.589,34</b>	<b>-224.078,48</b>	<b>0,00</b>	<b>51.943.144,29</b>
Andere Finanzanlagen	5.320,00	0,00	0,00	0,00	5.320,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.320,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>48.596.559,11</b>	<b>3.604.589,34</b>	<b>-224.078,48</b>	<b>0,00</b>	<b>51.977.069,97</b>

davon außerplanmäßig  
 25.139,39 € (2021) <sup>1)</sup>  
 2.299,00 € (2022) <sup>2)</sup>

Abschreibungen des Geschäftsjahres in €					Buchwerte in €	
kumulierte Abschreibungen 01.01.22	im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.22	Buchwert 31.12.21	Buchwert 31.12.22
27.590,20	380,76	0,00	0,00	27.970,96	1.015,48	634,72
16.456.515,28 <sup>1)</sup>	746.141,59 <sup>2)</sup>	197.179,47	0,00	17.005.477,40	27.004.570,88	25.922.067,06
741.968,11	79.711,45	0,00	0,00	821.679,56	1.510.175,39	1.440.548,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	784.888,54	1.153.867,67
174.230,88	19.090,87	0,00	0,00	193.321,75	190.427,03	171.336,16
282.517,51	48.272,30	8.860,92	0,00	321.928,89	212.484,84	169.401,96
501,66	838,45	0,00	0,00	1.340,11	636.237,17	4.171.507,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	568.116,14	570.667,12
17.655.733,44	894.054,66	206.040,39	0,00	18.343.747,71	30.906.899,99	33.599.396,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.320,00	5.320,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.320,00	5.320,00
17.683.323,64	894.435,42	206.040,39	0,00	18.371.718,67	30.913.235,47	33.605.351,30

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten Sonstige betriebliche Erträge (4.) beinhaltet auch Kostenerstattungen von Versicherungen (70 T€) sowie die Auflösung von Rückstellungen (20,7 T€). Im Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.) sind einmalige Aufwendungen für Abrisskosten (69 T€) enthalten.

### Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2022	2021
Kaufmännische Angestellte	7 (4)	6 (3)
Regiehandwerker	5 (1)	4
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Der Auszubildende zum Immobilienkaufmann sowie die Auszubildende zur Malerin und Lackiererin wurden nach erfolgreich bestandenen Abschlussprüfungen unmittelbar in Angestelltenverhältnisse übernommen.

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder in T€
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>1.227</b>	<b>12.168</b>	<b>1.886,0</b>
Zugänge	48	534	82,8
Abgänge	-45	-553	-85,7
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>1.230</b>	<b>12.149</b>	<b>1.883,1</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2,9 T€ verringert. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2022 auf insgesamt 0,6 T€ (Vorjahr 0,3 T€).

### Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2022 T€
<b>Neubauten</b>	<b>2.603,8</b>
<b>Abrisskosten</b>	<b>93,8</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>92,9</b>
<b>Erstellung CO<sub>2</sub>-Bilanz</b>	<b>18,5</b>
	<b>2.809,0</b>

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

Zum 31.12.2022 bestanden über die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten 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 norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83 in 22415 Hamburg.

**Mitglieder des Vorstandes**

- Stefan Ellendt
- Dirk Reiche

**Prokuristin**

- Tanja Schulze  
(ab Januar 2023)

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

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 10.05.2023 wurden 25,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 50,0 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:

<b>Jahresüberschuss 2022</b>	<b>157.277,46 €</b>
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen 2022</b>	<b>- 75.000,00 €</b>
	<b>82.277,46 €</b>
<b>Dividendenausschüttung 2022</b>	<b>75.373,40 €</b>
<b>Gewinnvortrag 2022</b>	<b>6.904,06 €</b>
	<b>82.277,46 €</b>

Reinbek, 10.05.2023

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 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 wurde 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 Sommer 2022 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 2022 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2022 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 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete, erfolgreiche Arbeit und freut sich auf die Fortsetzung der konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit.

Reinbek, 10.05.2023

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 2023 vorgesehen
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
<b>Wohnungen in Glinde gesamt</b>			<b>183</b>	

## Wohnungen in Barsbüttel

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
301	Barsbüttel, Haigestücken 1	2021	20	öffentlich gefördert
<b>Wohnungen in Barsbüttel gesamt</b>			<b>20</b>	
<b>Wohnungen insgesamt (Reinbek, Glinde und Barsbüttel)</b>			<b>793</b>	

## Impressum

**Herausgeber:** Baugenossenschaft Sachsenwald eG, Röntgenstraße 34, 21465 Reinbek,  
Telefon: 040 8197192-0, Telefax: 040 8197192-50, E-Mail: [info@bg-sachsenwald.de](mailto:info@bg-sachsenwald.de), [www.bg-sachsenwald.de](http://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](mailto:info@bg-sachsenwald.de)  
[www.bg-sachsenwald.de](http://www.bg-sachsenwald.de)



**Baugenossenschaft Sachsenwald**