









Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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
Ja	hresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	
1.	Bilanz	18
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	20
3.	Anhang	21
Be	richt des Aufsichtsrates	28
We	ohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	29





Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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. Das im Herbst 2021 in Reinbek gestartete Neubauprojekt mit insgesamt 36 Wohnungen – davon acht öffentlich gefördert - wurde nunmehr im Spätsommer 2023 bezogen und grundsätzlich fertiggestellt. Die eigenen Wohnungen sollen nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet werden. Mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen wird das Angebot im Mietwohnungsbereich möglichst erweitert, um die rege Nachfrage sowie auch 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 noch größere 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 Wohngualität und -zufriedenheit der Mitglieder kontinuierlich erhöht und die Vermietung dauerhaft gesichert werden. Grundlage für alle Projekte bildet die mittelfristig angelegte Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich Portfoliomanagement für Bauinvestitionen, Modernisierungen, Wohnumfeld-Gestaltungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen. Diese strategische Planung wird jeweils in Jahresplänen konkretisiert, überarbeitet und gegebenenfalls an aktuelle Erfordernisse (z. B. Klimaschutz und Dekarbonisierung) angepasst.



2023 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG auch wegen des Kriegsgeschehens in Osteuropa sowie dem Nahen Osten wieder ein anspruchsvolles Geschäftsjahr. Die geopolitischen Auswirkungen der weltweit zunehmenden Auseinandersetzungen spiegeln sich auch regional in Schleswig-Holstein wider (Lieferketten unterbrochen, Preissteigerungen u. a.). Da sich die Wohnungswirtschaft in Krisenzeiten als robust und widerstandsfähig erwiesen hat und wir wiederum mit flexiblen Maßnahmen reagieren konnten, verlief die Geschäftsentwicklung so weit positiv. Damit entsprach die Entwicklung des Geschäftsverlaufs den Unternehmenszielen und erfüllte damit im Wesentlichen die Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld in den kommenden Jahren weitestgehend positiv ausfallen. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen befinden sich nach wie vor in der Planung und sollen möglichst umgesetzt werden. Die Wirtschaftlichkeit steht dabei bei jedem einzelnen Projekt im Fokus.

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

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 252 T€ (Vorjahr 157 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 33,4 % (Vorjahr 33,5 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.229 T€ (Vorjahr 1.057 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2023 insgesamt 817 Wohnungen mit 46.921 m² Wohnfläche. Durch Erstbezug des Neubaus in Reinbek kamen insgesamt 36 Wohnungen hinzu. Es wurden 12 Wohnungen in Glinde (Buchenweg) wegen Abriss aus dem Bestand genommen. Darüber hinaus wurden unverändert eigene Objekte mit fünf Gewerbeeinheiten sowie aktuell 423 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Die Sollmiete erhöhte sich 2023 planmäßig.
Die monatliche Nettokaltmiete der frei
finanzierten Wohnungen je Quadratmeter
Wohnfläche beträgt 7,37 € im Geschäftsjahr
(Vorjahr 7,05 €). Mietanpassungen wegen
Neuvermietung wurden vorgenommen;
Mietanpassungen im Bestand an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgten zum 01.04.2024
bzw. 01.05.2024.





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 Erstbezüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 14,4 % (Vorjahr 12,2 %) und lag damit leicht über dem Niveau des Vorjahres.

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

Plan Ist 2023 2023 T€ T€ Sollmieten 3.849 3.871 (abzgl. Ausfälle) Instandhaltungsauf-738 832 wendungen u.a. Zinsen und ähnliche 330 333 314 Aufwendungen Jahresüberschuss 180 252

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2023 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich folgende wesentliche Abweichungen ergeben:

Sollmieten:

Höhere Mieterträge nach Neuvermietung durch Anpassung der Zielmieten.

Instandhaltungsaufwendungen:

Hauptsächlich Erhöhung des Budgets für Wohnungs-Einzelmodernisierungen zur Verbesserung des Standards.

Jahresüberschuss:

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung der Abrisskosten des Gebäudes in Glinde sowie der verminderten Abschreibungen des Neubaus in Reinbek wegen späterer Fertigstellung.





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 2023 setzte die Genossenschaft insgesamt mit den Instandhaltungsund 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 kurz- sowie mittel- bis langfristig vorgesehen.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2023 insgesamt 13 Mitarbeitende beschäftigt, davon acht im kaufmännischen Bereich und 5 im Regiebetrieb (ohne nebenamtliche Hauswarte). Eine Mitarbeiterin absolvierte im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich ihren Masterstudiengang im Immobiliensektor; ihr wurde mit Wirkung zum 01.01.2024 Handlungsvollmacht erteilt. Mit einer langfristig erkrankten Mitarbeiterin wurde einvernehmlich eine Auflösung des Arbeitsverhältnisses zum Ende des Geschäftsjahres geschlossen.

Die Genossenschaft ist weiterhin Basismitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungsund 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 31.12.2023 folgendes Bild:

	31.12.2023		31.12.	31.12.2022		
	T€	%	T€		T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	35.049	87,8	33.605	86,4	1.444	
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.858	12,2	5.298	13,6	-440	
Bilanzsumme	39.907	100,0	38.903	100,0	1.004	
Eigenkapital	13.315	33,4	13.036	33,5	279	
Fremdkapital, langfristig	24.417	61,2	24.099	62,0	318	
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	2.175	5,4	1.768	4,5	407	
Bilanzsumme	39.907	100,0	38.903	100,0	1.004	

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch geplante Investitionen in den Neubau von Wohnungen in Reinbek erhöht, denen hauptsächlich planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden um Zuschüsse in Höhe von 945 T€ gemindert.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die stichtagsbedingte Veränderung der Flüssigen Mittel für die Bautätigkeit vermindert. Im Wesentlichen besteht es aus Bankguthaben und im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten sowie Forderungen gegenüber der KfW-Förderbank.

Das Eigenkapital ist um 279 T€ angestiegen.
Dies resultiert aus dem erwirtschafteten
Jahresüberschuss von 252 T€ sowie der
Zunahme der Geschäftsguthaben um 103 T€,
denen die Dividendenausschüttung für
2022 von 76 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital ist durch Darlehensauszahlungen insgesamt gestiegen.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 407 T€ erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen um 323 T€ sowie einer Erhöhung der Rückstellungen um 199 T€. Dem gegenüber steht eine Minderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 172 T€.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel finanziert.

Das Eigenkapital macht 33,4 % 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:

Laufende Geschäftstätigkeit	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	252	157
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.007	894
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-25	6
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-5	0
Cashflow nach DVFA/SG*	1.229	1.057
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	199	-26
Veränderung sonstiger Aktiva	1.440	-379
Veränderung sonstiger Passiva	208	114
Zinsaufwand/Zinserträge	332	314
Ertragsteueraufwand	12	12
Ertragsteuerzahlung	 -7	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	533	1.080
Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	26	11
		-3.605
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen Erhaltene Zinsen	3.397	
	1,2	0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	326	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.044	-3.594
Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2,504	5.954
Rückzahlung von Darlehen (ausschließlich Umschuldungen)	-1.482	0
Veränderung der Geschäftsguthaben	103	5
Dividendenauszahlung	-76	-72
	-703	-685
planmäßige Tilgungen Auszahlungen für Zinsen	-333	-314
planmäßige Tilgungen		-314 4.888
planmäßige Tilgungen Auszahlungen für Zinsen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-333 13	4.888
planmäßige Tilgungen Auszahlungen für Zinsen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-333 13 -2.498	4.888 2.374
planmäßige Tilgungen Auszahlungen für Zinsen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-333 13	4.888

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





Der Finanzmittelbestand (Bankguthaben) betrug zum 31.12.2023 insgesamt 1.198 T€ (Vorjahr 3.696 T€). Durch einen Buchungsfehler des finanzierenden Kreditinstituts für den Neubau in Reinbek wurde zum Bilanzstichtag irrtümlich die Zwischenfinanzierung für den KfW-Zuschuss von 945 T€ vollständig getilgt und Anfang Januar 2024 erstattet. Der Betrag ist im Jahresabschluss 2023 nunmehr als Sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen. Eine Auswirkung aufgrund dieses Sachverhaltes im Bereich der Verbindlichkeiten hat sich nicht ergeben.

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 172 T€ insbesondere infolge des höheren Jahresüberschusses gestiegen ist. Unter weiterer Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Posten sowie der Herausrechnung der Zinsaufwendungen errechnet sich ein um 547 T€ gegenüber dem Vorjahr verringerter Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (3.044 T€) ist im Wesentlichen geprägt durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen. Erstmalig wurden hier auch Baukostenzuschüsse verrechnet. 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 1,3 % (Vorjahr rund 1,4 %).



2.3. Ertragslage

Jahresüberschuss

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

	2023 T€	2022 T€	Verände- rung
Hausbewirt- schaftung	576	461	115
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-92	-88	-4
Bautätigkeit/ Modernisierung (Anlagevermögen)	-121	-158	37
Betriebsergebnis	363	215	148
Steuerliches Ergebnis	-12	-12	0
Neutrales Ergebnis	-99	-46	-53

252

95

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.

Weiterhin werden im Bauprojektmanagement aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen die eigenen Verwaltungsleistungen für den Neubau aktiviert und führen im Saldo zu einer Verbesserung der Spartenrechnung.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 115 T€ verbessert. Dies resultiert hauptsächlich aus höheren Mieterlösen nach Neu- und Erstvermietung.

Das neutrale Ergebnis enthält neben Buchgewinnen auch periodenfremde Erträge und Auflösungsbeträge von Rückstellungen. Demgegenüber stehen im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen.





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. Dabei werden die zunehmenden Cyberrisiken ständig beobachtet und bei Bedarf entsprechend reagiert.

Nach der Coronapandemie sind aktuell gleich mehrere Krisenbereiche zusätzlich zu beobachten, die auch die Baugenossenschaft Sachsenwald eG vor große Herausforderungen stellen. Zu nennen sind hier weiterhin die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und die damit einhergehenden konjunkturellen und negativen Entwicklungen in Deutschland. Zum Beispiel belasten deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukrainekriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Mit der anhaltenden Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Bundes- und Landesförderung – soweit verfügbar – verfolgt die Genossenschaft auch weiterhin konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen und die Umwelt zu schonen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen grundsätzlich anwachsen. Daher werden der Mieterschaft auch weiterhin freiwillige Anpassungen der Vorauszahlungen auf die Nebenkosten angeboten. Bezogen auf die Neubautätigkeit in Verbindung mit erforderlichen Fremdfinanzierungen werden sämtliche Projekte permanent auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf neu bewertet.





Die hieraus abgeleiteten Erkenntnisse fließen in die Planungen ein und führen zu unterjährigen bzw. dynamischen Strategieanpassungen im Bauprojektmanagement. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dabei dazu führen, dass Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind.

Weiterhin beobachtet der Vorstand laufend die weitere Unternehmensentwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurz- bis mittelfristige Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierung.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Energieversorgung 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 weiter mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie entsprechend kontinuierlich 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 liegt bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2 -Emissionen vor und ist 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, in Arbeit. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (hauptsächlich Heizungsoptimierungen) von 100 T€ getätigt. Für das Jahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 110 T€ vorgesehen.

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. Mit dem Ukrainekrieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.





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 weiterhin mit den gesetzlichen und geopolitischen Anforderungen abgeglichen und eine Zukunftsstrategie entworfen. Dabei gibt es keine Denkverbote und die Förderung der Mitglieder steht hier 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:

■ Finaler Abschluss des Neubaus auf einem Grundstück mit kirchlichem Erbbaurecht in Reinbek mit insgesamt 36 Wohnungen, davon 8 öffentlich gefördert; Erstbezug ist im Spätsommer 2023 erfolgt. Die Restarbeiten u. a. (vorwiegend Außenanlagen) werden voraussichtlich im Frühjahr 2024 ausgeführt.

- Quartiersentwicklung in einem Bestandsquartier in Glinde: Neubauprojekt wird grundsätzlich überarbeitet und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.
- Quartiersentwicklung in einem Bestandsquartier in Reinbek: Neubauprojekt ist auf unbestimmte Zeit wegen der insgesamt 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 daher 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 2024 Ausgaben von voraussichtlich rund 1.035 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 bzw. Baukostenzuschüsse. Auch bei dem vorgenannten Eigenmitteleinsatz ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2024 eine Finanzreserve.

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

Für 2024 sind Mieterträge von rund 4.333 T€, Zinsaufwendungen von 410 T€ und planmäßige Abschreibungen von 953 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss ist vorsichtig mit rund 120 T€ geplant und wird zur leichten Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2024 Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukrainekrieg und dem Konflikt im Nahen Osten ist in der Unternehmensplanung grundsätzlich Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unwägbarkeiten verbunden. Daher wird es im zweiten Halbjahr 2024 eine erneute Planungsrunde zur möglichen Anpassung von strategischen Ansätzen geben.

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

Der weiter andauernde Ukrainekrieg 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, 08.05.2024

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche



Baugenossenschaft Sachsenwald _____ Jahresabschluss 2023





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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





1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite		Geschä €	ftsjahr €	Vorjahr €	
Α.	Anlagevermögen	ŧ	ŧ	ŧ	
ı.	Immaterielle Vermögensgegenstände		253,96	634.72	
		_		55 .,. 2	
II.	Sachanlagen	_			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	_	30.864.065,92	25.922.067,06	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	_	1.360.837,53	1.440.548,99	
3.	Grundstücke ohne Bauten	_	1.469.949,11	1.153.867,67	
4.	Technische Anlagen und Maschinen	_	265.911,42	171.336,16	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	_	319.374,42	169.401,96	
6.	Anlagen im Bau	_	199.845,70	4.171.507,62	
7.	Bauvorbereitungskosten	_	563.570,55	570.667,12	
			35.043.554,65	33.599.396,58	
III.	Finanzanlagen				
1.	Andere Finanzanlagen		5.320,00	5.320,00	
	Anlagevermögen insgesamt		35.049.128,61	33.605.351,30	
В.	Umlaufvermögen				
l.	Andere Vorräte	_		4 000 340 50	
1.	Unfertige Leistungen	1.398.450,47	4 574 330 55	1.009.249,50	
2.	Andere Vorräte	175.778,08	1.574.228,55	116.283,92	
<u>II.</u>	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	_			
1.	Forderungen aus Vermietung	13.422,94		12.084,38	
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	_ 2.006.328,43	2.019.751,37	393.353,87	
III.	Flüssige Mittel	_			
	Guthaben bei Kreditinstituten	_	1.198.395,13	3.696.019,25	
	Umlaufvermögen insgesamt		4.792.375,05	5.226.990,92	
C. 1. 2.	Rechnungsabgrenzungsposten Geldbeschaffungskosten andere Rechnungsabgrenzungsposten		50.387,15 15.553,14	57.270,59 12.985,07	
Bila	ızsumme		39.907.443,95	38.902.597,88	



Jahresabschluss 2023 ______ Baugenossenschaft Sachsenwald

R. Eigenkapital € Ceckhäftsguthaben 72,540,00 1. der mit Abbard des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 1992,680,00 1,883,095,00 2. der verbiehenden Mitglieder 1992,680,00 1,883,095,00 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen 4,805,00 2,066,615,00 6eschäftsanteile: €3,410,00 (Vorjahr €645,00) 2,066,615,00 1,885,000,00 6eschäftsanteile: €3,410,00 (Vorjahr €645,00) 1,870,000,00 1,835,000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €35,000,00 (Vorjahr €50,000,00) 8,700,000,00 8,590,000,00 2. Andere Ergebnisrücklagen 8,700,000,00 10,570,000,00 8,590,000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €110,000,00 (Vorjahr €50,000,00) 571,486,68 564,582,62 2. Jahresüberschuss 251,531,71 10,570,000,00 157,277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen 145,000,00 678,018,39 75,000,00 Eigenkapital insgesamt 292,988,49 292,988,49 93,560,51 C. Verbindlichkeiten 22,731,481,41 22,2359,796,65 2,757,845,32 J. Frinaltene Anzahlungen 1,482,274,55 1,757,845,32	Pass	sivseite	Geschä	iftsjahr	Vorjahr
1. der mit Albauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 69.130,00 72.540,00 2. der verbieibenden Mitglieder 1.992,680,00 8.215,00 3. aus gekündigten Geschäftsantellen rückständige Fällige Einzahlungen auf Geschäftsantelle: € 3,410,00 (Vorjahr € 645,00) 2.066,615,00 II. Ergebnisrücklagen 1.870,000,00 1.835,000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 35,000,00 (Vorjahr € 25,000,00) 8.700,000,00 8.590,000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110,000,00 (Vorjahr € 50,000,00) 10.570,000,00 8.590,000,00 HII. Blanzgewinn 571,486,68 564,592,62 574,866,83 564,592,62 2. Jahresüberschuss 251,531,71 157,277,46 157,277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen 13.314,633,39 13.035,710,00 B. Rückstellungen 292,988,49 93,560,51 C. Verbindlichkeiten 22,731,481,41 22,359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22,731,481,41 22,359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Augen kreditinstituten 1,738,512,35 1,757,845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1,482,274,55 1,159,430,09			€	€	€
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 1.992.680,00 1.883.095,00 2. der verbieibenden Mitglieder 1.992.680,00 8.215,00 3. aus gekündigen Geschäftsanteilen 4.805,00 8.215,00 rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsjahreingestelltie € 3.410,00 (Vorjahr € 645,00) 1.870.000,00 1.835.000,00 II. Ergebnisrücklagen 1.870.000,00 1.870.000,00 8.590.000,00 davon aus Jahresüberschuse Geschäftsjahr eingestelltie € 150.000,00 (Vorjahr € 25.000,00) 8.590.000,00 8.590.000,00 davon aus Jahresüberschuses Geschäftsjahr eingestelltie € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 Eigenkapital insgesamt 12.2359,796,65 292.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359,796,65 22.359,796,65 D. Verbindlichkeiten aus Jermietung 1.788,512,35 1.757,845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482,274,55 1.159,430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.74					
2. der verbleibenden Mitglieder 1.992.680,00 1.883.095,00 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen 4.805,00 8.215,00 rückständige fällige Fürsahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.410,00 (Vorjahr € 645,00) 2.066.615,00 1.835.000,00 II. Ergebnisrücklagen 1.870.000,00 1.835.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 35.000,00 (Vorjahr € 25.000,00) 8.700.000,00 8.590.000,00 2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 10.570.000,00 10.570.000,00 III. Bilanzgewinn 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen 145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Elgenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,00 B. Rückstellungen 229.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22,731.481,41 22.359.796,65 1. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 4.42.92,45 412.866,51			_		
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteilen: € 3.410,00 (Vorjahr € 645,00) 1. Ergebnisrücklage 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 35.000,00 (Vorjahr € 25.000,00) 2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 25.000,00) 3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 10.570.000,00			_		
Fückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.410,00 (Vorjahr € 645,00) 2.066.615,00 File		<u> </u>	_		
	3.		4.805,00		8.215,00
II. Ergebnisrücklagen 1.870.000,00 1.835.0		<u> </u>			
1. Gesetzliche Rücklage 1.870.000,00 1.835.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 35.000,000 (Vorjahr € 25.000,000) 8.590.000,00 2. Andere Ergebnisrücklagen 8.700.000,00 8.590.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 10.570.000,00 10.570.000,00 III. Bilanzgewinn 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 2. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten 27.125,28 davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27)		Geschäftsanteile: € 3.410,00 (Vorjahr € 645,00)	_	2.066.615,00	
1. Gesetzliche Rücklage 1.870.000,00 1.835.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 35.000,000 (Vorjahr € 25.000,000) 8.590.000,00 2. Andere Ergebnisrücklagen 8.700.000,00 8.590.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 10.570.000,00 10.570.000,00 III. Bilanzgewinn 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 2. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten 27.125,28 davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27)	II.	Ergebnisrücklagen			
€ 35.000,00 (Vorjahr € 25.000,00) 8.590.000,00 2. Andere Ergebnisrücklagen 8.700.000,00 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) 10.570.000,00 IIII. Bilanzgewinn 1. Gewinnvortrag 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 E. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 2. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditigebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhatene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159,430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten der aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	1.		1.870.000,00		1.835.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00) III. Bilanzgewinn 1. Gewinnvortrag 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 B. Rückstellungen 292.988,49 3.3314.633,39 13.035.710,08 C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten der aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten der aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 25.29.279,23 25.730.804,61 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68					
File	2.	Andere Ergebnisrücklagen	8.700.000,00		8.590.000,00
III. Bilanzgewinn		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	_		
1. Gewinnvortrag 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 292.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68		€ 110.000,00 (Vorjahr € 50.000,00)	_	10.570.000,00	
1. Gewinnvortrag 571.486,68 564.582,62 2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 292.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	Ш	Rilanznewinn			
2. Jahresüberschuss 251.531,71 157.277,46 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen -145.000,00 678.018,39 -75.000,00 Eigenkapital insgesamt 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 2. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditigebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68			- 571.486.68		564.582.62
B. Rückstellungen 13.314.633,39 13.035.710,08 B. Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 292.988,49 2. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 1.3740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	2.	<u> </u>	_		
B. Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 1. Sonstige Rückstellungen 292.988,49 292.988,49 C. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68			_	678.018.39	
B. Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditigebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 1.3740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68			-		- ′
B. Rückstellungen 292.988,49 93.560,51 C. Verbindlichkeiten 22.731.481,41 22.359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359,796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditigebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 1.3740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68		Figenkanital insgesamt		13 314 633 39	13 035 710 08
C. Verbindlichkeiten 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 22.731.481,41 22.359.796,65 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68			_ 292.988,49	797 988 49	93.560,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 1.738.512,35 1.757.845,32 3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	1.	Sonstige Rückstellungen	_ 292.988,49	292.988,49	93.560,51
3. Erhaltene Anzahlungen 1.482.274,55 1.159.430,09 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 4.529,03 13.740,76 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 240.784,52 412.866,51 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 27.125,28 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	1. C.	Sonstige Rückstellungen Verbindlichkeiten	_	292.988,49	
4.Verbindlichkeiten aus Vermietung4.529,0313.740,765.Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen240.784,52412.866,516.Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27)31.697,3727.125,28D.Rechnungsabgrenzungsposten70.542,8442.522,68	1. C. 1.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.731.481,41	292.988,49	22.359.796,65
5.Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen240.784,52412.866,516.Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27)31.697,3727.125,28D.Rechnungsabgrenzungsposten70.542,8442.522,68	1. C. 1.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.731.481,41 1.738.512,35	292.988,49	22.359.796,65 1.757.845,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 70.542,84 31.697,37 27.125,28 26.229.279,23 25.730.804,61 70.542,84 42.522,68	1. C. 1. 2.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55	292.988,49	22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09
davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) 31.697,37 26.229.279,23 25.730.804,61 D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	1. C. 1. 2. 3. 4.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03	292.988,49	22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten 70.542,84 42.522,68	1. C. 1. 2. 3. 4. 5.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03 240.784,52	292.988,49	22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76 412.866,51
	1. C. 1. 2. 3. 4. 5.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03 240.784,52		22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76 412.866,51 27.125,28
Bilanzsumme 39.907.443,95 38.902.597,88	1. C. 1. 2. 3. 4. 5.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03 240.784,52		22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76 412.866,51 27.125,28
Bilanzsumme 39.907.443,95 38.902.597,88	1. C. 1. 2. 3. 4. 5.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27)	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03 240.784,52	26.229.279,23	22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76 412.866,51 27.125,28 25.730.804,61
	1. C. 1. 2. 3. 4. 5. 6.	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 17.199,27 (Vorjahr € 16.964,27) Rechnungsabgrenzungsposten	22.731.481,41 1.738.512,35 1.482.274,55 4.529,03 240.784,52	26.229.279,23 70.542,84	22.359.796,65 1.757.845,32 1.159.430,09 13.740,76 412.866,51 27.125,28 25.730.804,61





2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

		Geschäf		Vorjahr
1.	Umsatzerlöse	€	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung		4.904.589,27	4.788.635,05
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	310,00
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		389.200,03	-19.034,26
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		64.770,11	42.641,50
4.	Sonstige betriebliche Erträge		131.896,34	129.265,31
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	_	2.277.302,70	2.001.471,22
	Rohergebnis		3.213.153,05	2.940.346,38
6.	Personalaufwand			
0.	a) Löhne und Gehälter	799.196,59		761.023,13
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	•	979.166,03	•
		179.969,44	979.100,03	175.310,53
7.	davon für Altersversorgung € 13.767,91 (Vorjahr € 13.055,46) Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.006.850,50	894.435,42
	davon € 101.756,07 (Vorjahr € 2.299,00) außerplanmäßige Abschreibungen			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		516.702,70	511.057,31
9.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		162,80	150,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		983,00	696,90
	davon € 893 (Vorjahr € 0,00) aus Abzinsung			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		332.771,80	314.126,12
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.709,35	11.602,21
13.	Ergebnis nach Steuern		367.098,47	273.638,56
14.	Sonstige Steuern	_	115.566,76	116.361,10
15.	Jahresüberschuss		251.531,71	157.277,46
16.	Gewinnvortrag		571.486,68	564.582,62
17.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	_	-145.000,00	-75.000,00
18.	Bilanzgewinn		678.018,39	646.860,08





3. Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 31.12.2023 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. Seit dem Geschäftsjahr 2022 wird 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 werden 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 20 Jahre abgeschrieben. Im Jahr der Anschaffung/Herstellung wird grundsätzlich zeitanteilig abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bestimmen sich hauptsächlich nach den jeweils aktuellen amtlichen AfA-Tabellen.

Für die Bauvorbereitungskosten (A.II.7) wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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 2024 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 (50 T€); die Beträge werden gleichmäßig über 10 Jahre verteilt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 13.314,6 T€ und entspricht damit 33,4 % am Gesamtkapital.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.1.) des Vorjahres, dazu gehören im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie für die gesetzliche Prüfung, die Kosten für Urlaubsansprüche sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für die Nebenkostenabrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2023 in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge neu gebildet.

Die Rückstellung für die Steuerberatungskosten wurden für 2022 noch nicht verbraucht, zudem wurde eine weitere Rückstellung für Steuerberatungskosten 2023 gebildet. Weiterhin wurden erstmalig Rückstellungen für die CO₂-Abgabe für Gaskombithermen sowie für die Altersteilzeit eines Mitarbeiters gebildet. Die enthaltene Alterteilzeitrückstellung über ein Jahr wurde mit dem von der Deutschen Bank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,03 % bei einer Laufzeit von 2 Jahren zum 31.12.2023 abgezinst. Im Rahmen der Neubautätigkeit in Reinbek wurden Rückstellungen für Bauverpflichtungen und Risikovorsorge in ausreichender Höhe gebildet.

Im Übrigen wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im Folgejahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt wird, gebildet (§ 249 Absatz 1 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

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

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.) enthält hauptsächlich Mietzahlungen für Januar 2024 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 Umbuchung beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (A.II.1.) beinhaltet die Herstellungskosten für den Neubau in Reinbek; die Umgliederung bezieht sich somit auf die Gestehungskosten vom Posten Anlagen im Bau (A.II.6.).

Beim Posten Grundstücke ohne Bauten (A.II.3.) wurden durch Umbuchung vom Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (A.II.1.) Grundstückswerte zugeführt; die Umbuchung bezieht sich auf die Umgliederung eines Grundstückswertes nach Gebäudeabbruch in Glinde.



Jahresabschluss 2023 ______ Baugenossenschaft Sachsenwald

Die Umbuchung von Anlagen im Bau (A.II.6.) auf den Posten Technische Anlagen und Maschinen (A.II.4.) beinhaltet die Fotovoltaikanlage sowie Wallboxen für den Neubau in Reinbek.

Die Zugänge beim Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung (A.II.5.) betreffen IT-Hardware. Vom Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) wurden hauptsächlich Küchen für den Neubau in Reinbek hierher umgebucht.

Die Zugänge beim Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) betreffen den Neubau in Reinbek und wurden nach grundsätzlicher Objektfertigstellung hauptsächlich umgebucht. Die Zugänge beim Posten Bauvorbereitungskosten (A.II.7.) beinhalten Abbruchkosten eines Altgebäudes der 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. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen (B.II.) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen (B.II.2.) werden 945 T€ Forderungen gegenüber einem Kreditinstitut aus einer Fehlbuchung ausgewiesen. Der Betrag wurde Anfang Januar 2024 den Flüssigen Mitteln (B.III.1.) wieder gutgeschrieben. Zudem wird eine Forderung in Höhe von 945 T€ eines Zuschusses der Kreditanstalt für Wiederaufbau ausgewiesen.

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

	T€
Altersteilzeitverpflichtung	39,5
Bauleistungen	59,5
Aufwendungen für Instandhaltung	46,3
Verpflichtung Kirchenvorplatz	40,0

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

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

Verbindlichkeiten 2023

			da	von		
			Restlaufzeit			
Posten	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.731.481,41 (22.359.796,65)	1.724.381,30 (3.058.304,32)	21.007.100,11 (19.301.492,33)	17.950.322,69 (16.167.221,23)	22.731.481,41 (22.359.796,65)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.738.512,35 (1.757.845,32)	33.549,55 (27.302,47)	1.704.962,80 (1.730.542,85)	1.603.392,89 (1.629.297,94)	1.738.512,35 (1.757.845,32)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.482.274,55 (1.159.430,09)	1.482.274,55 (1.159.430,09)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.529,03 (13.740,76)	4.529,03 (13.740,76)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.784,52 (412.866,51)	240.784,52 (412.866,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.697,37 (27.125,28)	31.697,37 (27.125,28)				
Gesamtbetrag	26.229.279,23 (25.730.804,61)	3.517.216,32 (4.698.769,43)	22.712.062,91 (21.032.035,18)	19.553.715,58 (17.796.519,17)	24.469.993,76 (24.117.641,97)	GPR

(Vorjahr in Klammern); GPR = Grundpfandrecht





Anlagenspiegel 2023

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten			costen/ costen
Posten	01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.23
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.605,68	0,00	-21.334,78	0,00	7.270,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.927.544,46	0,00	-215.405,02	5.691.925,38	48.404.064,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.262.228,55	0,00	0,00	0,00	2.262.228,55
Grundstücke ohne Bauten	1.153.867,67	0,00	0,00	316.081,44	1.469.949,11
Technische Anlagen und Maschinen	364.657,91	0,00	0,00	115.716,92	480.374,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.330,85	32.443,91	-78.627,74	173.698,48	618.845,50
Anlagen im Bau	4.172.847,73	2.324.420,19	0,00	-6.297.422,22	199.845,70
Bauvorbereitungskosten	570.667,12	94.659,50	-101.756,07	0,00	563.570,55
Sachanlagen	51.943.144,29	2.451.523,60	-395.788,83	0,00	54.100.635,13
Andere Finanzanlagen	5.320,00	0,00	0,00	0,00	5.320,00
Finanzanlagen	5.320,00	0,00	0,00	0,00	5.320,00

Gesamt	51.977.069,97	2.451.523,60	-417.123,61	0,00	54.011.469,96

davon außerplanmäßig 101.756,07 € (2023) 1)



Jahresabschluss 2023 ______ Baugenossenschaft Sachsenwald

	Abschrei	Buchw	erte in €			
kumulierte Abschreibungen 01.01.23	im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.23	Buchwert 31.12.22	Buchwert 31.12.23
27.970,96	380,76	21.334,78	0,00	7.016,94	634,72	253,96
17.005.477,40	748.586,41	215.405,02	1.340,11	17.539.998,90	25.922.067,06	30.864.065,92
821.679,56	79.711,46	0,00	0,00	901.391,02	1.440.548,99	1.360.837,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.153.867,67	1.469.949,11
193.321,75	21.141,66	0,00	0,00	214.463,41	171.336,16	265.911,42
321.928,89	55.274,14	77.731,95	0,00	299.471,08	169.401,96	319.374,42
1.340,11	0,00	0,00	-1.340,11	0,00	4.171.507,62	199.845,70
0,001)	101.756,071)	101.756,07	0,00	0,00	570.667,12	563.570,55
18.343.747,71	1.006.469,74	394.893,04	0,00	18.955.324,41	33.599.396,58	35.043.554,65
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

18.371.718,67	1.006.850,50	416.227,82	0,00	18.962.341,35	33.605.351,30	35.049.128,61





Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen (3.) werden in Höhe von 65 T€ in die Herstellungskosten einbezogen (Vorjahr 43 T€). Der Posten Sonstige betriebliche Erträge (4.) enthält Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagegegenständen von 25 T€ sowie Kostenerstattungen von Versicherungen (59 T€).

Im Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (7.) sind erstmalig Aufwendungen für die Erstellung der CO₂-Bilanz erfasst. In dem Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (10.) sind Erträge in Höhe von 1 T€ aus der Abzinsung der Altersteilzeitrückstellung enthalten

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2023	2022
Kaufmännische Angestellte	8 (4)	7 (4)
Regiehandwerker	5 (1)	5 (1)
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Geschäfts-

Bei den geringfügigen Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Mit einer Mitarbeiterin wurde zum 31.12.2023 eine einvernehmliche Aufhebungsvereinbarung geschlossen.

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

Mitglieder	Anteile	guthaben verbleibender Mitglieder in T€
1.230	12.149	1.883,1
78	1.219	188,9
-49	-512	-79,3
4 6 8 6	40.000	4 000 =

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 109,6 T€ erhöht. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2023 auf insgesamt 3,4 T€ (Vorjahr 0,6 T€).

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2023 ⊺€
Instandhaltung	4,3
Dienstleistungsverträge	25,6

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

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.

Stand am 01.01.2023

Stand am 31.12.2023

Zugänge Abgänge





Mitglieder des Vorstandes

- Stefan Ellendt
- Dirk Reiche

Prokuristin

■ Tanja Schulze

Handlungsvollmacht ab 01.01.2024

Sonja Okelmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Detlef Palm (Vorsitzender)
- Adolf Drost
- Mathias Eberenz (stellvertretender Vorsitzender)
- Matthias Gehrken
- Birgit Kaiser
- Sylke Kelm (bis 14.06.2023)
- Jenny Laue

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

Gemäß getrennten Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 08.05.2024 wurden 35 T€ in die gesetzliche Rücklage und 110 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 2023 251.531,71 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2023 145.000,00 €

106.531,71 €

Dividendenausschüttung 2023 Gewinnvortrag 2023 75.081,00 € 31.450,71 €

106.531,71 €

Reinbek, 08.05.2024

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 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 Bau- und Planungstätigkeit einschließlich Instandhaltungsmaßnahmen. Weiterhin wurde die Finanzund 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, in einem zunehmend herausfordernden und komplexen Umfeld, unterrichten lassen.

Im Frühjahr 2023 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2022 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 2023 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2023 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 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Prokuristin und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete, erfolgreiche Arbeit und freut sich auf die Fortsetzung der konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit.

Reinbek, 08. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Detlef Palm





Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald e**G**

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
151	Berliner Straße 4	2023	36	8 öffentlich gefördert
160	Schaumanns Kamp 7-11	1961	12	o orientaen gerordere
161	Schaumanns Kamp 7 11	1961	12	
162	Schaumanns Kamp 72-76	1961	12	
102	Schaamanns Kamp / Z / O	1701	14	



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	
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
Wohnun	Wohnungen in Glinde gesamt		171	

VE 208 wurde im Geschäftsjahr 2023 planmäßig abgerissen!

Wohnungen in Barsbüttel

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
301	Haidestücken 1	2021	20	öffentlich gefördert
Wohnungen in Barsbüttel gesamt			20	
Wohnungen insgesamt (Reinbek, Glinde und Barsbüttel)			817	

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.

