

# 2017 Geschäftsbericht

## Kennzahlen

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bilanzsumme in T€	<b>23.316</b>	<b>23.351</b>
Bilanzgewinn in T€	<b>579</b>	<b>528</b>
Jahresüberschuss in T€	<b>715</b>	<b>377</b>
Anlagevermögen in T€	<b>18.290</b>	<b>18.821</b>
Eigenkapital in T€	<b>10.311</b>	<b>9.689</b>
Eigenkapitalquote in Prozent	<b>44,2</b>	<b>41,5</b>
Cashflow nach DVFA / SG in T€	<b>1.459</b>	<b>1.120</b>
Mitglieder 31.12.	<b>1.158</b>	<b>1.160</b>
Geschäftsanteile 31.12.	<b>10.842</b>	<b>10.657</b>
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnungen	<b>746</b>	<b>746</b>
Wohnfläche in Quadratmetern	<b>42.236</b>	<b>42.236</b>
Fluktuationsquote in Prozent	<b>7,5</b>	<b>11,6</b>
Wohnungsmiete in €	<b>6,87</b>	<b>6,81</b>

# Inhalt

---

Kennzahlen der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	2
---	---

---

## Lagebericht 2017

---

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	4
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	7
2.1. Vermögenslage	7
2.2. Finanzlage	8
2.3. Ertragslage	10
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11

---

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

---

1. Bilanz	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
3. Anhang	17

---

Bericht des Aufsichtsrates	23
Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	24

---

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## 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 wirtschaftlicher Aktivität ist die Vermietung von qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Die Genossenschaft bewirtschaftet zurzeit ausschließlich eigene Bestände in Reinbek und Glinde. Die Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt in der Modernisierung der Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Förderung der Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Neben der Schaffung von Wohnraum im Bestand ist das Thema „Energieeffizient sanieren und bauen“ von erheblicher Bedeutung. Mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen soll das Angebot im Mietwohnungsbereich stetig erweitert werden, um die rege Nachfrage sowie neue Kundengruppen bedienen zu können. Der Wohnungsmarkt in Reinbek und Glinde ist vergleichbar mit gefragten Stadtteilen in Hamburg.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte Ertragssteigerungen in vollem Umfang für die Bestandsverbesserung einzusetzen. Damit sollen die Wohnqualität und -zufriedenheit der Mitglieder kontinuierlich erhöht und die Vermietung dauerhaft gesichert werden. Grundlage für alle Projekte bildet die auf einen Zeitraum von fünf Jahren angelegte Planung für Bauinvestitionen, Modernisierungen, Wohnumfeldgestaltungen sowie Instandhaltungsaufwendungen.

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

2017 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG wieder ein sehr zufriedenstellendes Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird auch in den kommenden Jahren positiv sein. Diverse Bau- und Modernisierungsprojekte befinden sich in der Prüfung und sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

Sowohl im operativen Geschäft als auch in den sonstigen Bereichen wurden alle Ziele realisiert. Dadurch wurde in vollem Umfang die von uns geplante Stärkung der Ertragskraft der Genossenschaft erreicht. Das Unternehmen hat sich allen Anforderungen erfolgreich gestellt und konnte seine Position auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiter stärken. Die Genossenschaft zeigt so seit Jahren, dass ihr Geschäftsmodell stabil und zukunftsfähig ist. Die derzeitige Strategie, sich auf die Verwaltung der eigenen Bestände und die damit verbundenen Dienstleistungen zu konzentrieren, hat sich bewährt.

Im Jahr 2018 wird die Genossenschaft 70 Jahre jung. Dies wird im Spätsommer mit einem großen Mitgliederfest gebührend gefeiert.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 715 T€ (Vorjahr 377 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 44,2 %, der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.459 T€ (Vorjahr 1.120 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2017 unverändert insgesamt 746

Wohnungen mit 42.236 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus wurden eigene Bestände mit 5 Gewerbeeinheiten sowie 349 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Die Sollmiete entwickelte sich 2017 ebenfalls positiv. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,81 € im Vorjahr auf 6,87 € im Geschäftsjahr. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Mietanpassungen nach Neuvermietung sowie nach Modernisierung.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr weiterhin begrenzt werden. Die positive Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen wurde somit fortgesetzt. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 7,5 % (Vorjahr 11,6 %).

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016* T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	4.451	4.506	4.400
davon aus			
Sollmieten (abzgl. Ausfälle)	3.416	3.467	3.373
Umlagen (abzgl. Ausfälle)	1.007	1.019	1.009
Instandhaltungskosten u. a.	1.020	694	1.170
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	268	228	264
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>240</b>	<b>715</b>	<b>377</b>

\*Vorjahreszahlen angepasst



746

Wohnungen

6,87 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Sollmiete



694 T€

Instandhaltungskosten u. a.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2017 beschlossen und unterjährig fortgeschrieben. Zu diesen Planzahlen haben sich einige Abweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen, den Sonstigen betrieblichen Erträgen, dem Sonstigen betrieblichen Aufwand und den Zinsaufwendungen ergeben. Dies führte zu einer deutlichen Ergebnisverbesserung, die der aktuellen Unternehmensstrategie entspricht.

Insgesamt erzielte die Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs aus Sollmieten von 94 T€.

Die Finanz- und Wirtschaftsplanung wurde im Geschäftsjahr 2017 überarbeitet und die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung reduziert; sie lagen damit unter dem Vorjahresniveau, da auch Maßnahmen ins Folgejahr verschoben wurden. Der Schwerpunkt liegt insgesamt nunmehr auf der Realisierung von größeren Projekten im Investitionsbereich.

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten durch die Zinsdegression bei bestehenden Annuitätendarlehen im Geschäftsjahr vermindert werden.

Im Geschäftsjahr 2017 setzte die Genossenschaft insgesamt mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter und Mitglieder fort und lag grundsätzlich im geplanten Rahmen. Im Quartier Baumschu-

lenweg sind weitere Maßnahmen vorgesehen; im Geschäftsjahr 2017 wurde im ersten Schritt mit der Sanierung und dem Ausbau der Straße begonnen.

Die kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre und eine verstärkte regionale Präsenz führten nicht nur zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung und positiven Entwicklung der Genossenschaft, sondern auch zu einer stärkeren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Von unseren Mitgliedern erfuhren wir dafür weitere Zustimmung und Rückhalt.

Dieses Vertrauen in die zukunftsweisende Arbeit erleben Mitarbeiter und Gremien der Genossenschaft regelmäßig auf der jährlichen Mitgliederversammlung und im Rahmen vieler einzelner Kontakte mit Mitgliedern in den Wohnquartieren. Durch diesen offenen Dialog wird die enge Bindung zur Genossenschaft gestärkt.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2017 insgesamt zwölf Mitarbeitende beschäftigt, davon vier im kaufmännischen Bereich (zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit) und sieben im Regiebetrieb (einschließlich nebenamtlicher Hauswarte). Weiterhin wird eine Studentin im dualen Studiengang „Immobilienmanagement“ ausgebildet.

Die Genossenschaft hat die Basismitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. zum 01.01.2017 erworben 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 31.12.2017 folgendes Bild:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	18.290	78,4	18.821	80,6	-531
Umlaufvermögen	5.026	21,6	4.530	19,4	496
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.316</b>	<b>100,0</b>	<b>23.351</b>	<b>100,0</b>	<b>-35</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	10.311	44,2	9.689	41,5	622
Fremdkapital, langfristig	11.370	48,8	12.061	51,7	-691
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	1.635	7,0	1.601	6,8	34
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.316</b>	<b>100,0</b>	<b>23.351</b>	<b>100,0</b>	<b>-35</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,2 % bzw. 35 T€ auf 23.316 T€.

Das Anlagevermögen beträgt 78,4 % an der Bilanzsumme und war am 31.12.2017 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Den Abschreibungen auf das Anlagevermögen von insgesamt 749 T€ standen Investitionen von 223 T€ gegenüber.

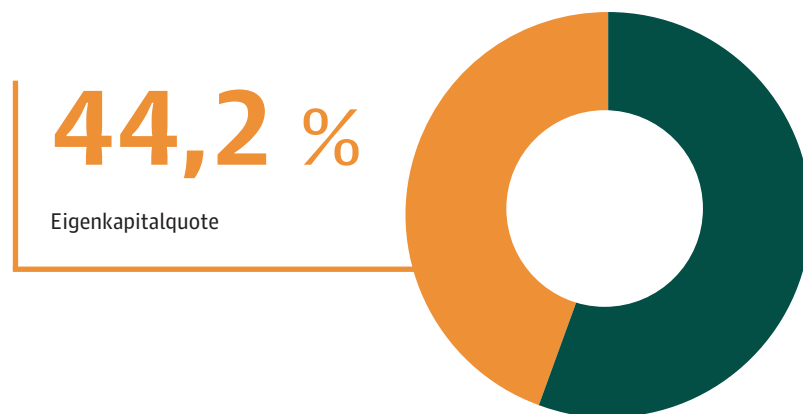
Die kurzfristigen Aktiva werden wesentlich durch die mit den Mietern abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten von 961 T€ sowie die Bankguthaben von 3.749 T€ bestimmt.

Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals erhöhte sich auf 44,2 % (Vorjahr 41,5 %) zum 31.12.2017.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 11.370 T€ und

lagen damit unter dem Vorjahreswert von 12.061 T€.

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Sachsenwald eG ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



## 2.2. Finanzlage

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

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2017 T€	2016 T€
	Jahresüberschuss	715	377
	Abschreibungen beim Anlagevermögen	749	709
	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11	-2
	Abgangskorrekturen beim Anlagevermögen	6	36
	<b>Cash-Flow nach DVFA/SG *)</b>	<b>1.459</b>	<b>1.120</b>
	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-13	50
	Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	41	49
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	48	-38
	Zinserträge	-8	-8
	Zinsaufwand Darlehen	228	264
		<b>1.755</b>	<b>1.437</b>
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus		
	Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11	2
	Zinserträgen	8	8
	Ausgaben für		
	Neubautätigkeit, Modernisierung u. ä.	-223	-998
	Immaterielle Anlagegegenstände	0	0
	<b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-204</b>	<b>-998</b>
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Neubau u.a.	0	1.100
	Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen mit Restvaluta	-176	0
	Veränderung der Geschäftsguthaben	-30	75
	Dividende	-63	-62
	Darlehenstilgungen	-516	-535
	Zinszahlungen Darlehen	-228	-264
		<b>-1.013</b>	314
	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>538</b>	<b>763</b>
IV.	Finanzmittelfonds		
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	538	763
	Finanzmittelbestand Vorjahr	3.211	2.448
	<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	<b>3.749</b>	<b>3.211</b>
	darin enthaltenes Festgeld mit mindestens drei Monaten Kündigungsfrist	500	500

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



Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Kassenbestand und	4	1
Bankguthaben	3.245	2.710
Festgelder > 3 Monate	500	500
	<b>3.749</b>	<b>3.211</b>

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

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich um 339 T€ auf 1.459 T€ im Geschäftsjahr.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 1.755 T€ verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgungen) sowie zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 538 T€ auf 3.749 T€ im Geschäftsjahr.

Eine durch eine Bank zur Überbrückung kurzfristigen Liquiditätsbedarfs eingeräumte unbefristete Kreditlinie von 100 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 2,0 % (Vorjahr 2,2 %).

# 3.245 T€

Bankguthaben

# 500 T€

Festgelder

### 2.3. Ertragslage

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

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	919	404	515
Betreuungstätigkeit	-5	-4	-1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-232	-47	-185
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>681</b>	<b>353</b>	<b>328</b>
Finanzergebnis	8	8	0
Neutrales Ergebnis	26	16	10
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>715</b>	<b>377</b>	<b>338</b>

# 715 T€

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss der Genossenschaft ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden nicht finanziert, sondern werden aus den erzielten Einnahmen bezahlt.

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 Sollmieten von insgesamt 3.467 T€ (im Vorjahr 3.373 T€). Die Erhöhung ergab sich hauptsächlich durch die Vollausswirkungen bei den Mieten für die Neubauwohnungen am Baumschulenweg. Außerdem erfolgten Mietanpassungen im frei finanzierten Wohnungsbau bei Mieterwechseln.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Mietausfällen verminderten sich um 16 T€ auf 20 T€ (Vorjahr 36 T€). Diese sind hauptsächlich auf vorübergehend leer stehende Wohnungen zurückzuführen, die nach einem Mieterwechsel vor der Neuvermietung zunächst saniert wurden.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb sind insbesondere 165 T€ Straßenausbaubeiträge enthalten.

Das Neutrale Ergebnis enthält neben den Erträgen aus dem Verbrauch und der Auflösung von Rückstellungen auch Buchgewinne aus Anlageverkäufen sowie periodenfremde Erträge.

Der im Jahresabschluss 2017 erzielte Bilanzgewinn ergibt sich aus:

Jahresüberschuss 2017	€ 714.601,68
Gewinnvortrag aus 2016	€ 464.690,26
Einstellung in Gesetzliche Rücklage	€ -75.000,00
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	€ -525.000,00
	<b>€ 579.291,94</b>

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zu verwenden:

a)	Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die gewinnberechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder nach dem Stand vom 01.01.2017 von € 1.643.620,00	€	65.744,80
b)	Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2018	€	513.547,14

# 4%

Dividende auf gewinnberechtigte Geschäftsguthaben

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baugenossenschaft Sachsenwald eG verfügt über ein effizientes und auf die Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem. Dieses wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich verändernden Bedingungen angepasst. Kernstücke bilden die strategische Unternehmensplanung und das unterjährige Berichtswesen. Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken werden wesentliche Aufgabenbereiche vom Vorstand selbst wahrgenommen bzw. ihm direkt zugeordnet. Planung, Controlling und die Berichterstattung werden ständig weiter qualifiziert, 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 Anforderungen stellt sich die Genossenschaft im Übrigen auch mit modernster Kommunikation und Software. Die stetige Verbesserung von Ergebnissen und

Kennzahlen ist das Resultat einer konsequenten Umsetzung des Unternehmenskonzeptes und der mittelfristigen Planung, mit denen die Genossenschaft den gewachsenen Anforderungen an Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung Rechnung trägt sowie die Grundsätze zur Steuerung der wirtschaftlichen Prozesse vorgibt. In den Unternehmensplanungen der Genossenschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt, die sich vor allem aus den veränderten Nachfragebedingungen am regionalen Wohnungsmarkt ergeben. Die Zinsentwicklung wird im Übrigen im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements beobachtet. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft aus Zinsrisiken zu befürchten. Die aktuellen Zinsen sind auf einem historisch niedrigen Niveau, jedoch ist die Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum nach wie vor schwer vorherzusehen.

Zusammenfassend sind für die nächsten Jahre keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich auch die künftigen Ergebnisse der Genossenschaft weiter nachhaltig positiv entwickeln.

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird auch in den nächsten Jahren beim Neubau und der Modernisierung der Wohnungsbestände liegen, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Objekte die Förderung der Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Konkret zeichnen sich nach derzeitigem Planungsstand folgende Projekte ab:

- Nachträglicher Dachgeschossausbau bei einem im Vorjahr energetisch sanierten Mehrfamilienhaus in Reinbek
- Neubau von Genossenschaftswohnungen auf einem Vorratsgrundstück sowie auf einem noch zu erwerbenden, unbebauten Grundstück in Reinbek
- Nachverdichtung in einem Bestandsquartier der Genossenschaft in Reinbek

Weiterhin ist die Ablösung von Erbbaurechten in Glinde beabsichtigt. Die Gespräche mit den Erbbaurechtsausgebern und der Stadt Glinde verlaufen konstruktiv und sollen möglichst im Geschäftsjahr 2018 für alle Beteiligten erfolgreich abgeschlossen werden.

Auch die Gespräche mit der Stadt Reinbek zur Behandlung der Straßenausbaubeiträge für ehemalige, laufende und künftige Projekte werden sach- und zielorientiert geführt. Die Ortssatzung der Stadt Reinbek steht dabei auf dem Prüfstand. Mit einer abschließenden und richtungsweisenden Entscheidung rechnet die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018.

Bei stark sanierungsbedürftigen Wohnanlagen ist die Umsetzung der Energieeinsparverordnung und des geänderten Baurechts unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Es wird zunehmend der Abriss mit anschließendem Neubau in Erwägung gezogen und intensiv geprüft.

Mit dem Geschäftsmodell der nachhaltigen Bewirtschaftung und teilweisen Erneuerung der

eigenen Bestände bei stetiger Ergebnis- und Kennzahlenverbesserung ist die Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die Zukunft gut gerüstet.

Für die planmäßige und laufende Instandhaltung sind im Jahr 2018 Ausgaben von rund 750 T€ geplant. Weiterhin sollen Modernisierungen im Bestand, Grundstücksgeschäfte und betriebliche Investitionen erfolgen. Ebenso werden verschiedene Neubauprojekte geprüft. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich mit Eigengeld der Genossenschaft und bei Bedarf durch zusätzliche Kapitalmarktmittel. Auch bei dem vorgenannten Eigenmitteleinsatz ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2018 eine Finanzreserve.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahren einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit leicht steigenden Nutzungsgebühren bei weiter sinkenden Erlösschmälerungen. Zum wirtschaftlichen Erfolg werden auch die deutlich rückläufigen Zinsaufwendungen bei Verstetigung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung beitragen.

Für 2018 sind Sollmieten von 3.539 T€ (netto), Zinsaufwendungen von 268 T€ und planmäßige Abschreibungen von 776 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss wird unter dem Niveau von 2017 liegen, aber zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2018 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Reinbek, 8. Mai 2018

**Baugenossenschaft Sachsenwald eG**

Ellendt

Reiche

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

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

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>1.238,03</b>	6.190,17
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>16.143.669,36</b>		16.687.296,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>1.569.120,70</b>		1.610.966,74
3. Grundstücke ohne Bauten	<b>61.340,01</b>		61.340,01
4. Technische Anlagen und Maschinen	<b>267.770,96</b>		286.424,18
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>180.059,33</b>		166.859,34
6. Bauvorbereitungskosten	<b>66.640,15</b>	<b>18.288.600,51</b>	2.199,12
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>18.289.838,54</b>	<b>18.821.276,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	<b>961.066,78</b>		1.006.162,82
2. Andere Vorräte	<b>140.086,54</b>	<b>1.101.153,32</b>	115.115,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>14.714,79</b>		22.138,24
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>365,69</b>		322,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>38.137,07</b>	<b>53.217,55</b>	53.261,36
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>3.749.216,46</b>		3.211.324,11
2. Bausparguthaben	<b>122.630,00</b>	<b>3.871.846,46</b>	121.415,84
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>5.026.217,33</b>	<b>4.529.740,65</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.316.055,87</b>	<b>23.351.017,10</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.605,00		111.910,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.669.505,00		1.645.325,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00	<b>1.731.660,00</b>	4.030,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 11.005,00 (Vorjahr € 6.510,00)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.525.000,00		1.450.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 75.000,00 (Vorjahr € 50.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen			
davon € 0,00 (Vorjahr € 50.000,00) Umbuchung von Bauerneuerungsmrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 525.000,00 (Vorjahr € 300.000,00)	6.475.000,00	<b>8.000.000,00</b>	5.950.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	464.690,26		500.534,03
2. Jahresüberschuss	714.601,68		377.309,43
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-600.000,00	<b>579.291,94</b>	-350.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>10.310.951,94</b>	<b>9.689.108,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		<b>123.820,00</b>	136.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.158.752,70		11.844.773,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	216.276,47		221.900,68
3. Erhaltene Anzahlungen	1.326.035,60		1.310.436,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.343,62		6.196,87
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		156,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.800,39		104.143,52
7. Sonstige Verbindlichkeiten	25.563,59	<b>12.860.772,37</b>	20.467,34
davon aus Steuern: € 7.560,27 (Vorjahr € 7.765,55)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>20.511,56</b>	<b>17.383,40</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.316.055,87</b>	<b>23.351.017,10</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.506.147,53		4.400.456,99
b) aus Betreuungstätigkeit	916,66		1.100,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	307,30	4.507.371,49	271,40
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-45.096,04	10.449,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	3.434,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		93.354,78	70.987,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.554.781,32		2.100.117,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	120,00	1.554.901,32	120,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.000.728,91</b>	<b>2.386.462,04</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	600.759,23		560.231,97
b) soziale Abgaben	119.383,86	720.143,09	110.601,43
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		748.928,44	709.217,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		497.360,37	277.147,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.893,33	8.235,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		228.310,60	264.349,42
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>813.879,74</b>	<b>473.149,53</b>
11. Sonstige Steuern		99.278,06	95.840,10
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>714.601,68</b>	<b>377.309,43</b>
12. Gewinnvortrag		464.690,26	500.534,03
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-600.000,00	-350.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>579.291,94</b>	<b>527.843,46</b>



# Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

Die Abschreibungen bei den Immateriellen Vermögensgegenständen (A.I.) 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. Während der Bauzeit aufzuwendende Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigenleistungen der Regiehandwerker werden grundsätzlich aktiviert.

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. Die übrigen aktivierungspflichtigen, nachträglichen Herstellungskosten (z. B. bei umfassend modernisierten Wohngebäuden) werden auf die Restnutzungsdauer des gesamten Objektes abgeschrieben. Dabei wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer der betreffenden Wirtschaftseinheit neu bestimmt.

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.

Zugänge von geringwertigen Anlagegütern (Anschaffungskosten bis 410,00 € netto) werden aus Gründen der Stetigkeit im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

### Umlaufvermögen

Die unter dem Umlaufvermögen (B.) ausgewiesenen Unfertigen Leistungen (B.I.1.) beinhalten ausschließlich gegenüber den Mietern noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Die Aktivierung erfolgte in Höhe der 2018 abzurechnenden Kosten.

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

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

Die Flüssigen Mittel (B.III.) sind zu Nominalwerten aktiviert.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 10.311,0 T€ und entspricht damit 44,2 % am Gesamtkapital.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.1.) des Vorjahres, dazu gehören die Kosten der gesetzlichen Prüfung, die Steuerberatkosten, die Kosten für die Beiträge zur Berufsgenossenschaft, für den Austausch von Bleileitungen und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie für die Heizkosten-Abrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2017 in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen neu gebildet.

Die im Vorjahr gebildete Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 Satz 1 HGB) wurde planmäßig im ersten Quartal 2017 verbraucht und die Maßnahme entsprechend nachgeholt. Weiterhin wurde eine Rückstellung für ausstehende Ausbaubeiträge für eine Straßensanierung (Soltaus Koppel in Reinbek) beibehalten, da die Kosten hierfür von der Stadt Reinbek noch nicht abgerechnet wurden.

### Verbindlichkeiten

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Darlehen nach Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt. Das zurückgezahlte Restkapital betrug 175,4 T€ und wurde durch Eigenmittel abgelöst.

## 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 Wohnbauten (A.II.1.) beinhalten die Ausbaubeiträge für einen neu angelegten Straßenteilabschnitt im Baumschulenweg in Reinbek.

Beim Posten Geschäftsbauten (A.II.2.) wurde eine zusätzliche Carportanlage mit 6 Kfz-Stellplätzen aktiviert.

Die bei den Bauvorbereitungskosten (A.II.6.) gezeigten Zugänge betreffen Planungsleistungen für verschiedene Bauprojekte in Reinbek.

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

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

In den Sonstigen Rückstellungen (B.1.) sind grundsätzlich keine Beträge mit erheblichem Umfang enthalten. Die im Geschäftsjahr 2016 gebildete Rückstellung für Straßenausbaubeiträge wird wahrscheinlich in den Folgejahren in Anspruch genommen.

In den Verbindlichkeiten 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.

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

	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>11.158.752,70</b> (11.844.773,53)	<b>605.957,05</b> (542.448,03)	<b>2.134.842,99</b> (2.188.421,00)	<b>8.417.952,66</b> (9.113.904,50)	<b>11.153.935,90</b> (11.839.200,14)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>216.276,47</b> (221.900,68)	<b>5.624,21</b> (5.624,21)	<b>22.496,84</b> (22.496,84)	<b>188.155,42</b> (193.779,63)	<b>216.276,47</b> (221.900,68)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.326.035,60</b> (1.310.436,80)	<b>1.326.035,60</b> (1.310.436,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>10.343,62</b> (6.196,87)	<b>10.343,62</b> (6.196,87)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>0,00</b> (156,50)	<b>0,00</b> (156,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>123.800,39</b> (104.143,52)	<b>123.800,39</b> (104.143,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>25.563,59</b> (20.467,34)	<b>25.563,59</b> (20.467,34)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.860.772,37</b> <b>(13.508.075,24)</b>	<b>2.097.324,46</b> <b>(1.989.473,27)</b>	<b>2.157.339,83</b> <b>(2.210.917,84)</b>	<b>8.606.108,08</b> <b>(9.307.684,13)</b>	<b>11.370.212,37</b> <b>(12.061.100,82)</b>	<b>GPR</b> <b>GPR</b>

(Vorjahr in Klammern)  
GPR= Grundpfandrecht

## Anlagenpiegel 2017

Posten	Bruttowerte in €				Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 31.12.17
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	
	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>23.536,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.730.421,04	49.341,18	0,00	0,00	29.779.762,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.017.964,21	23.813,53	0,00	0,00	2.041.777,74
Grundstücke ohne Bauten	61.340,01	0,00	0,00	0,00	61.340,01
Technische Anlagen und Maschinen	365.339,45	580,01	761,60	0,00	365.157,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.070,33	84.927,11	67.874,02	0,00	377.123,42
Bauvorbereitungskosten	2.199,12	64.441,03	0,00	0,00	66.640,15
<b>Sachanlagen</b>	<b>32.537.334,16</b>	<b>223.102,86</b>	<b>68.635,62</b>	<b>0,00</b>	<b>32.691.801,40</b>
<b>Gesamt</b>	<b>32.560.870,44</b>	<b>223.102,86</b>	<b>68.635,62</b>	<b>0,00</b>	<b>32.715.337,68</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.) enthält außergewöhnliche Aufwendungen für Beträge größeren Umfangs für Ausbau- bzw. Ablösebeiträge einer Straßensanierung in Höhe von 165.185,67 €. Die geschlossenen Ablöseverträge werden derzeit von der Stadt Reinbek kritisch gewürdigt.

### Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2017	2016
Kaufmännische Angestellte	4 (2)	3 (2)
Regiehandwerker	5,25	5,25
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Stand 08.03.2018

Kumulierte Abschreibung 01.01.17	Abschreibungen in €			Kumulierte Abschreibung 31.12.17	Buchwerte in €	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		Buchwert 31.12.16	Buchwert 31.12.17
<b>17.346,11</b>	<b>4.952,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.298,25</b>	<b>6.190,17</b>	<b>1.238,03</b>
13.043.124,15	592.968,71	0,00	0,00	13.636.092,86	16.687.296,89	16.143.669,36
406.997,47	65.659,57	0,00	0,00	472.657,04	1.610.966,74	1.569.120,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.340,01	61.340,01
78.915,27	19.233,23	761,60	0,00	97.386,90	286.424,18	267.770,96
193.210,99	66.114,79	62.261,69	0,00	197.064,09	166.859,34	180.059,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.199,12	66.640,15
<b>13.722.247,88</b>	<b>743.976,30</b>	<b>63.023,29</b>	<b>0,00</b>	<b>14.403.200,89</b>	<b>18.815.086,28</b>	<b>18.288.600,51</b>
<b>13.739.593,99</b>	<b>748.928,44</b>	<b>63.023,29</b>	<b>0,00</b>	<b>14.425.499,14</b>	<b>18.821.276,45</b>	<b>18.289.838,54</b>

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Weiterhin wurde eine Studentin im dualen Studiengang „Immobilienmanagement“ beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit.

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder in T€
Stand am 01.01.2017	1.160	10.657	1.645,3
Zugänge	47	652	88,0
Abgänge	-49	-467	-63,8
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>1.158</b>	<b>10.842</b>	<b>1.669,5</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.180,00 € erhöht. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2017 auf insgesamt 11.005,00 € (Vorjahr 6.510,00 €).

Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen, die in der Bilanz auszuweisen oder zu vermerken sind und welche für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zum 31.12.2017 bestanden über die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Tangstedter Landstraße 83 in 22415 Hamburg.

### Mitglieder des Vorstandes

Hartmut Cornehl (bis 30.11.2017)  
Stefan Ellendt  
Dirk Reiche

# 1.669,5 T€

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

# 1.158

Mitglieder am 31.12.2017

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Detlef Palm (Vorsitzender)  
Adolf Drost  
Mathias Eberenz (stellvertretender Vorsitzender)

Matthias Gehrken  
Birgit Kaiser  
Sylke Kelm  
Jenny Laue  
Helmut Schmitt

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten 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 08.05.2018 wurden 75,0 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 525,0 T€ in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Ertrag aus dem Jahresergebnis wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss 2017	714.601,68 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2017	-600.000,00 €
	<b>114.601,68 €</b>
Dividendenausschüttung in 2018	65.744,80 €
Gewinnvortrag 2018	48.856,88 €
	<b>114.601,68 €</b>

Reinbek, 8. Mai 2018

**Baugenossenschaft Sachsenwald eG**

Ellendt Reiche

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2017 laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. Gegenstand der Beratungen waren im Berichtszeitraum insbesondere die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprojekte sowie die Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich Personalentwicklung. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

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

Im Frühjahr 2017 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2016 unter Einbeziehung des Lageberichtes durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt und der Genossenschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat nach Erörterung des Prüfungsberichts keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben und die Mitgliederversammlung 2017 hat den Bericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss 2017 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und

Lagebericht 2017 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 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der **Baugenossenschaft Sachsenwald eG** für die im Geschäftsjahr 2017 erfolgreiche und engagierte Arbeit und freut sich auf eine weiterhin konstruktive und harmonische Zusammenarbeit.

Reinbek, 8. Mai 2018

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	4	
118	Mühlenredder 8-12	1953	15	
119	Mühlenredder 103-107	1969	17	
120	Reuterweg 2	1963	7	
122	Schmiedesberg 8	1953	6	+ 1 Gewerbeeinheit
123	Schmiedesberg 15	1954	7	
124	Schmiedesberg 15a	1954	9	
125	Jahnckeweg 42	1957	8	
126	Schönningstedter Straße 46 a+b	1952	10	
127	Schönningstedter Straße 55 a+b	1977	8	
128	Schönningstedter Straße 68	1966	8	
129	Schönningstedter Straße 70	1968	7	
130	Schönningstedter Straße 72	1959	7	
131	Schönningstedter Straße 74	1960	7	
132	Segeberger Straße 1 a-c	1970	21	
133	Segeberger Straße 3 a-c	1973	21	
134	Soltaus Koppel 1	2012	6	
135	Soltaus Koppel 2-4	1955	17	
137	Soltaus Koppel 6-10	1956	23	
139	Stettiner Straße 1	1963	8	
140	Schneewittchenweg 23-25	1991	10	öffentlich gefördert
141	Eggerskoppel 13-19	1994	41	öffentlich gefördert
142	Baumschulenweg 1-3	2014	24	
144	Eichenbusch 27-29	1963	10	
145	Baumschulenweg 4	2016	18	
150	Röntgenstraße 34	2010	1	Whg. über der Geschäftsstelle
<b>Wohnungen Reinbek gesamt</b>			<b>551</b>	



## Wohnungen in Glinde

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
201	An der Au 4 a-c	1964	12	
202	An der Au 6 a-c	1964	12	
203	An der Au 8 a-c und 10 a+b	1965	23	
204	An der Au 37-39	1966	20	
205	Buchenweg 9 a-c	1961	12	
206	Buchenweg 11 a+b	1963	8	
207	Buchenweg 13 a+b	1962	8	
208	Buchenweg 15 a-c	1960	12	
209	Buchenweg 17 a-c	1959	12	
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
<b>Wohnungen Glinde gesamt</b>			<b>195</b>	
<b>Wohnungen insgesamt</b>			<b>746</b>	

## Impressum

### Herausgeber:

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

**Gestaltung:** Haufe Newtimes

**Titel- und Rückseite:** Haufe Newtimes

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

**Lektorat:** Cathrin Christoph Kommunikation

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

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

**Baugenossenschaft Sachsenwald eG**

Röntgenstraße 34  
21465 Reinbek

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

E-Mail: [info@bg-sachsenwald.de](mailto:info@bg-sachsenwald.de)  
[www.bg-sachsenwald.de](http://www.bg-sachsenwald.de)



**Baugenossenschaft Sachsenwald**