

2018 Geschäftsbericht

Kennzahlen

	2018	2017
Bilanzsumme in T€	23.628	23.316
Bilanzgewinn in T€	599	579
Jahresüberschuss in T€	1.136	715
Anlagevermögen in T€	18.694	18.290
Eigenkapital in T€	11.438	10.311
Eigenkapitalquote in Prozent	48,4	44,2
Cashflow nach DVFA / SG in T€	1.923	1.438
Mitglieder 31.12.	1.183	1.158
Geschäftsanteile 31.12.	11.247	10.842
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnungen	748	746
Wohnfläche in Quadratmetern	42.330	42.236
Fluktuationsquote in Prozent	9,5	7,5
Wohnungsmiete in €	6,88	6,87

Inhalt

Kennzahlen der Baugenossenschaft Sachsenwald eG	2
Lagebericht 2018	
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 2018	
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 2018

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 qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Die Genossenschaft bewirtschaftet derzeit eigene Bestände in Reinbek und Glinde. Die Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt in der Modernisierung der Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Förderung der Mitglieder zu betreiben und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Neben der Schaffung von bezahlbarem 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 im südlichen Kreis Stormarn ist vergleichbar mit gefragten Stadtteilen in Hamburg.



748

Wohnungen

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 einschließlich Portfoliomanagement für Bauinvestitionen, Modernisierungen, Wohnumfeld-Gestaltungen sowie Instandhaltungsaufwendungen. Diese mittel-

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

2018 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG wieder ein erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach grundsätzlich den Unternehmenszielen und Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird auch in den kommenden Jahren positiv sein. Diverse Bau- und Modernisierungsprojekte befinden sich in der Prüfung bzw. Vorbereitung und sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

Sowohl im operativen Geschäft als auch in den sonstigen Bereichen wurden alle gesteckten 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 ausbauen und 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 Übrigen wurde die Genossenschaft im Geschäftsjahr 70 Jahre jung. Dies wurde Anfang September 2018 mit einem großen Mitgliederfest gebührend gefeiert.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 1.136 T€ (Vorjahr 715 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 48,4 % (Vorjahr 44,2 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.923 T€ (Vorjahr 1.438 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2018 insgesamt 748 Wohnun-

gen (Vorjahr 746 Wohnungen) mit 42.330 m² Wohnfläche (Vorjahr 42.236 m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände mit fünf Gewerbeeinheiten sowie 352 (Vorjahr 349) Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet. Durch den nachträglichen Ausbau von zwei Dachgeschosswohnungen konnte der Bestand 2018 erhöht werden. Eine der beiden Wohnungen wird ab dem Frühjahr 2019 als Gästewohnung den Mitgliedern zur zeitweisen Anmietung für Angehörige u. a. angeboten.

Der eigene Verwaltungsbestand wird im kommenden Geschäftsjahr durch den Ankauf von 36 Wohnungen, vier Garagen sowie einen nachträglichen Dachgeschossausbau in Reinbek erweitert. Weiterhin konnten diverse Erbbaugrundstücke mit Bestandsgebäuden von der Genossenschaft in Glinde erworben werden. Kurzfristig sind weitere Projekte konkret geplant und/oder befinden sich in der Umsetzung.

Die Sollmiete entwickelte sich 2018 ebenfalls positiv. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,87 € im Vorjahr geringfügig auf 6,88 € im Geschäftsjahr. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Mietanpassungen nach Neuvermietung.

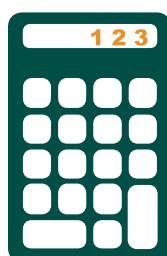
Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr weiterhin begrenzt werden. Die positive Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen wurde somit fortgesetzt. Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 9,5 % (Vorjahr 7,5 %).

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

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	4.437	4.476	4.506
davon aus			
Sollmieten (abzgl. Ausfälle)	3.513	3.483	3.467
Umlagen (abzgl. Ausfälle)	900	974	1.019
Instandhaltungskosten u. a.	750	502	694
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	268	257	228
Jahresüberschuss	645	1.136	715

6,88 €/m²

durchschnittliche Sollmiete



502 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 2018 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich einige Abweichungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, den Instandhaltungsaufwendungen sowie den Zinsaufwendungen ergeben. Insbesondere wirkten sich Sondereinflüsse, wie die Rückerstattung der Straßenausbaubeiträge, positiv aus und führten insgesamt zu einer deutlichen Ergebnisverbesserung. Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung lagen 2018 grundsätzlich und planmäßig unter dem Vorjahresniveau und werden weiterhin sorgsam überwacht und gesteuert.

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

Im Geschäftsjahr 2018 setzte die Genossenschaft insgesamt mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter und Mitglieder fort und lag im Wesentlichen im geplanten Rahmen. Im Quartier Baumschulenweg (Reinbek) sind weitere Maßnahmen vorgesehen; im Geschäftsjahr 2018 wurde die Sanierung sowie der Ausbau der Straße abgeschlossen und mit der energetischen Sanierung des Hauses im Baumschulenweg 11 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, verbunden mit neuen wertvollen Kontakten. Von unseren Mitgliedern erfuhren wir weiterhin Zustimmung und Rückhalt für unsere Strategie.

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 sowie beim Sommerfest 2018. Durch diesen offenen Dialog wird die enge Bindung zur Genossenschaft gestärkt und ausgebaut.

Unter der Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2018 insgesamt elf 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“ und ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann ausgebildet.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergibt die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2018 folgendes Bild:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	18.694	79,1	18.290	78,4	404
Umlaufvermögen	4.934	20,9	5.026	21,6	-92
Bilanzsumme	23.628	100,0	23.316	100,0	312
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	11.438	48,4	10.311	44,2	1.127
Fremdkapital, langfristig	10.468	44,3	11.370	48,8	-902
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	1.722	7,3	1.635	7,0	87
Bilanzsumme	23.628	100,0	23.316	100,0	312

Die Bilanzsumme veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,3 % bzw. 312 T€ auf 23.628 T€.

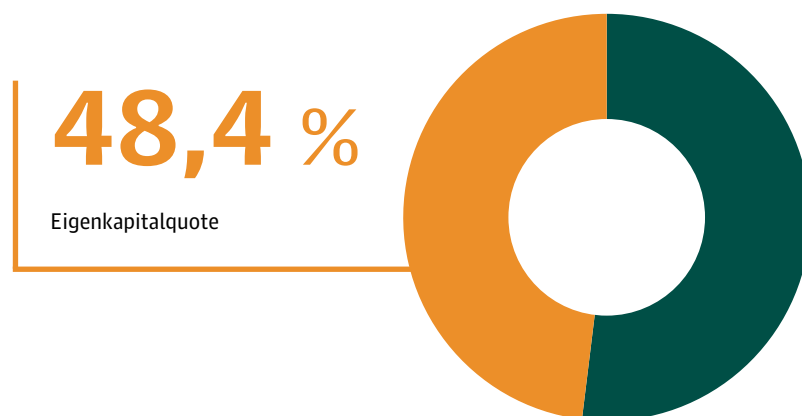
Das Anlagevermögen beträgt 79,1 % an der Bilanzsumme und war am 31.12.2018 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Den Abschreibungen auf das Anlagevermögen von insgesamt 739 T€ standen Investitionen von 1.192 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Aktiva werden wesentlich durch die mit den Mietern abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten von 975 T€ sowie die Bankguthaben von 3.672 T€ bestimmt.

Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals erhöhte sich auf 48,4 % (Vorjahr 44,2 %) zum 31.12.2018.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 10.468 T€ und lagen damit unter dem Vorjahreswert von 11.370 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 (Vorjahr angepasst):

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2018 T€	2017 T€
	Jahresüberschuss	1.136	715
	Abschreibungen beim Anlagevermögen	739	749
	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-11
	Tilgungszuschuss	0	-15
	Abgangskorrekturen beim Anlagevermögen	49	0
	Cash-Flow nach DVFA/SG *)	1.923	1.438
	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	34	-13
	Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	15	41
	Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	53	47
	Zinsaufwand /Zinserträge	252	221
		2.277	1.734
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus		
	Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1	16
	Zinserträgen	6	8
	Ausgaben für		
	Neubautätigkeit, Modernisierung u. ä.	-1.192	-223
	Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.185	-199
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Neubau u.a.	0	0
	Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen mit Restvaluta	-287	-176
	Veränderung der Geschäftsguthaben	57	-30
	Dividende	-66	-63
	Darlehenstilgungen	-616	-500
	Zinszahlungen Darlehen	-257	-228
		-1.169	-997
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-77	538
IV.	Finanzmittelfonds		
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-77	538
	Finanzmittelbestand Vorjahr	3.749	3.211
	Finanzmittelbestand am Jahresende	3.672	3.749

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

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Kassenbestand und	3	4
Bankguthaben	3.668	3.245
Festgelder > 3 Monate	0	500
	3.671	3.749

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 485 T€ auf 1.923 T€ im Geschäftsjahr.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 2.277 T€ verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgungen) sowie zur Finanzierung der Investitionen insgesamt ausreichend Eigenmittel vorhanden waren.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich um 77 T€ auf 3.672 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 Geschäfts- und Vorjahr rund 2,0 %.

3.668 T€

Bankguthaben

2.3. Ertragslage

Die Ergebnisse der nach Geschäftsfeldern gegliederten Erfolgsrechnung sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen; das Vorjahr wurde wegen des Wegfalls der Fremdverwaltung angepasst:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	998	919	69
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-41	-73	42
Betriebsergebnis	957	846	111
Finanzergebnis	6	8	-2
Neutrales Ergebnis	173	-139	312
Jahresüberschuss	1.136	715	421

1.136 T€

Jahresüberschuss

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

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 Sollmieten von insgesamt 3.483 T€ (im Vorjahr 3.467 T€). Die leichte Erhöhung der Sollmieten ergab sich hauptsächlich bei Mieterwechseln.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Mietausfällen erhöhten sich leicht um 2 T€ auf 22 T€ (Vorjahr 20 T€). Diese sind hauptsächlich auf vorübergehend leer stehende Wohnungen zurückzuführen, die nach einem Mieterwechsel vor der Neuvermietung zunächst saniert wurden.

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

Der im Jahresabschluss 2018 erzielte Bilanzgewinn ergibt sich aus:

Jahresüberschuss 2018	€	1.135.509,78
Gewinnvortrag aus 2017	€	513.547,14
Einstellung in gesetzliche Rücklage	€	-125.000,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€	-925.000,00
	€	599.056,92

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

a)	Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die gewinnberechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder nach dem Stand vom 01.01.2018 von € 1.669.195,00	€	66.767,80
b)	Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2019	€	532.289,12

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 zugearbeitet. Planung, Controlling und die Berichterstattung werden ständig weiterqualifiziert, insbesondere um mögliche Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen sowie negative Entwicklungen abzuwenden.

Als Vermietungsgenossenschaft sind Risiken von wesentlicher Bedeutung, die im Zusammenhang mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg stehen. Auch die Kundenwünsche werden immer differenzierter, individueller und anspruchsvoller. Das erfordert in der Dienstleistung eine ständige Optimierung der Arbeitsprozesse und Programme sowie kontinuierliche Weiterqualifizierung der Belegschaft. Neuen sowie digitalen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft im Übrigen auch mit modernster Kommunikationstechnik und Software. Zum 01.04.2019 erfolgt die Umstellung auf ein neues wohnungswirtschaftliches Software-System. Die Projektphase wird die Genossenschaft voraussichtlich noch im gesamten Geschäftsjahr 2019 beschäftigen.

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

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

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

Konkret zeichnen sich nach derzeitigem Planungsstand folgende Wohnungsprojekte für 2019 und die Folgejahre ab:

- Nachträglicher Dachgeschossausbau bei einem Bestandsgebäude in Reinbek
- Möglicher Neubau von Genossenschaftswohnungen auf einem Vorratsgrundstück sowie auf einem noch zu bildenden, unbebauten Erbbaugrundstück in Reinbek
- Neubau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde Barsbüttel auf einem angekauften, unbebauten Grundstück
- Quartiersentwicklungen in Reinbek (Bestandsquartier) sowie in Glinde (ehemaliges Erbbaugrundstück)

Im Übrigen ist die Ablösung von weiteren Erbbaurechten in Glinde erfolgt, nachdem im Geschäftsjahr 2018 die Erbbaugrundstücke im Wiesenfeld erworben wurden.

Nachdem die Ortssatzung der Stadt Reinbek zur Behandlung der Straßenausbaubeiträge nunmehr 2018 geändert wurde, konnte die Genossenschaft die bereits im Vorjahr entrichteten Beträge vereinnahmen und wird diese voraussichtlich ab 2019 für gemeinnützige Zwecke verwenden.

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 ei-

genen 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 2019 Ausgaben von voraussichtlich 600 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 sowie öffentliche Darlehen. Auch bei dem vorgenannten Eigenmitteleinsatz ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2019 eine Finanzreserve. Im Geschäftsjahr 2019 wird mit externer Unterstützung das Besicherungs- und Beleihungsmanagement modifiziert.

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

Für 2019 sind Mieterträge von 3.684 T€, Zinsaufwendungen von 374 T€ und planmäßige Abschreibungen von 867 T€ vorgesehen. Der Jahresüberschuss ist mit voraussichtlich 675 T€ geplant und wird zur Erhöhung des Eigenkapitals beitragen. Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2019 ausreichend Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Reinbek, 7. Mai 2019

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.163,42	1.238,03
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.830.536,76		16.143.669,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.503.461,12		1.569.120,70
3. Grundstücke ohne Bauten	61.340,01		61.340,01
4. Technische Anlagen und Maschinen	248.519,61		267.770,96
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.849,82		180.059,33
6. Anlagen im Bau	371.531,59		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	86.414,72		66.640,15
8. Geleistete Anzahlungen	437.001,40	18.690.655,03	0,00
Anlagevermögen insgesamt		18.693.818,45	18.289.838,54
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	975.389,97		961.066,78
2. Andere Vorräte	116.608,45	1.091.998,42	140.086,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.151,36		14.714,79
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	675,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		365,69
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.338,87	46.165,23	38.137,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.671.758,73		3.749.216,46
2. Bausparguthaben	123.856,30	3.795.615,03	122.630,00
Umlaufvermögen insgesamt		4.933.778,68	5.026.217,33
Bilanzsumme		23.627.597,13	23.316.055,87

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.810,00		60.605,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.741.270,00		1.669.505,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00	1.789.010,00	1.550,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.170,00 (Vorjahr € 11.005,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.650.000,00		1.525.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 125.000,00 (Vorjahr € 75.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.400.000,00		6.475.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 925.000,00 (Vorjahr € 525.000,00)		9.050.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	513.547,14		464.690,26
2. Jahresüberschuss	1.135.509,78		714.601,68
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.050.000,00	599.056,92	-600.000,00
Eigenkapital insgesamt		11.438.066,92	10.310.951,94
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		157.674,55	123.820,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.261.242,41		11.158.752,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	210.652,26		216.276,47
3. Erhaltene Anzahlungen	1.324.015,36		1.326.035,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.197,68		10.343,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.480,78		123.800,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	30.091,70	12.017.680,19	25.563,59
davon aus Steuern: € 7.401,67 (Vorjahr € 7.560,27); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 341,31 (Vorjahr € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		14.175,47	20.511,56
Bilanzsumme		23.627.597,13	23.316.055,87

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.476.133,86		4.506.147,53
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		916,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.476.133,86	307,30
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.323,19	-45.096,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		217.381,87	93.354,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.363.406,00		1.554.781,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21,90	1.363.427,90	120,00
Rohergebnis		3.344.411,02	3.000.728,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	542.356,59		600.759,23
b) soziale Abgaben	108.669,56	651.026,15	119.383,86
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		739.056,22	748.928,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		468.002,30	497.360,37
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.769,40	7.893,33
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		257.413,84	228.310,60
10. Ergebnis nach Steuern		1.234.681,91	813.879,74
11. Sonstige Steuern		99.172,13	99.278,06
12. Jahresüberschuss		1.135.509,78	714.601,68
13. Gewinnvortrag		513.547,14	464.690,26
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.050.000,00	-600.000,00
15. Bilanzgewinn		599.056,92	579.291,94

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen (A.II.) ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Während der Bauzeit aufzuwendende Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigenleistungen werden grundsätzlich aktiviert, sind aber im Geschäftsjahr 2018 nicht angefallen.

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, nachträglich anfallenden 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 800,00 € netto) werden aus Gründen der Stetigkeit im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Umlaufvermögen

Die unter dem Umlaufvermögen (B.) ausgewiesenen Unfertigen Leistungen (B.I.1.) beinhalten ausschließlich gegenüber den Mietern noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Die Aktivierung erfolgte in Höhe der 2019 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 und Bausparguthaben sind zu Nominalwerten aktiviert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 11.438,1 T€ und entspricht damit 48,4 % am Gesamtkapital.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen (B.1.) des Vorjahres, dazu gehören die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie 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 Heizkostenabrechnung, wurden nahezu vollständig verbraucht und 2018 in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen neu gebildet. Die Rückstellung aus früheren Jahren für ausstehende Straßenausbaubeiträge (Soltaus Koppel in Reinbek) wurde nunmehr 2018 in Anspruch genommen und überschüssige Beträge vereinnahmt.

Verbindlichkeiten

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Darlehen nach Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt. Die Rückzahlungsbeträge beliefen sich auf insgesamt 287,1 T€ und wurden vollständig 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 den Ankauf von Teilflächen (ehemals Wegeflächen) im Baumschulenweg sowie

den nachträglichen Dachgeschossausbau im Mühlenredder. Die Abgänge betreffen Grundstücksteilflächen, die der Stadt Reinbek für den Straßenausbau im Baumschulenweg übertragen wurden.

Unter dem Posten Anlagen im Bau (A.II.6.) werden erste Planungs- und Baukosten für die energetische Sanierung im Baumschulenweg 11 sowie nachträgliche Herstellungskosten für einen Dachgeschossausbau und eine Balkonanlage erfasst.

Die bei den Bauvorbereitungskosten (A.II.7.) gezeigten Zugänge betreffen weitere Planungsleistungen für verschiedene Bauprojekte zur Quartiersentwicklung in Reinbek und Glinde. Die Umbuchungen betreffen Planungsleistungen für Maßnahmen, die sich im Geschäftsjahr 2018 in Bau befanden.

Der Posten Geleistete Anzahlungen im Anlagevermögen (A.II.8.) enthält im Wesentlichen Vorauszahlungen für die Ablösung des Erbbaurechts in Glinde (Wiesenfeld) sowie den Ankauf von 36 Wohnungen in Reinbek. Die Abwicklung der Projekte erfolgte im ersten Quartal 2019.

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.

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

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

	insgesamt €	davon			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.261.242,41 (11.158.752,70)	505.547,73 (605.957,05)	520.018,14 (2.134.842,99)	2.045.722,71 (8.417.952,66)	10.257.003,43 (11.153.935,90)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	210.652,26 (216.276,47)	5.624,21 (5.624,21)	22.496,84 (22.496,84)	182.531,21 (188.155,42)	210.652,26 (216.276,47)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.324.015,36 (1.326.035,60)	1.324.015,36 (1.326.035,60)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.197,68 (10.343,62)	20.197,68 (10.343,62)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.480,78 (123.800,39)	171.480,78 (123.800,39)				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.091,70 (25.563,59)	30.091,70 (25.563,59)				
Gesamtbetrag	12.017.680,19 (12.860.772,37)	2.056.957,46 (2.097.324,46)	542.514,98 (2.157.339,83)	2.228.253,92 (8.606.108,08)	10.467.655,69 (11.370.212,37)	GPR GPR

(Vorjahr in Klammern)

GPR= Grundpfandrecht

Anlagenpiegel 2018

Posten	Bruttowerte in €				Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 31.12.18
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	
	Immaterielle Vermögensgegenstände	23.536,28	3.927,00	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.779.762,22	313.082,00	49.395,15	20.301,98	30.063.751,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.041.777,74	0,00	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	365.157,86	0,00	0,00	0,00	365.157,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.123,42	26.812,74	2.889,30	0,00	401.046,86
Anlagen im Bau	0,00	350.002,54	0,00	21.529,05	371.531,59
Bauvorbereitungskosten	66.640,15	61.605,60	0,00	-41.831,03	86.414,72
Geleistete Anzahlungen	0,00	437.001,40	0,00	0,00	437.001,40
Sachanlagen	32.691.801,40	1.188.504,28	52.284,45	0,00	33.828.021,23
Gesamt	32.715.337,68	1.192.431,28	52.284,45	0,00	33.855.484,51

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten Sonstige betriebliche Erträge (3.) enthält außergewöhnliche Einnahmen für Beträge größeren Umfangs aus der Erstattung für Ausbau- bzw. Ablösebeiträge einer Straßensanierung von 165,2 T€. Die umfängliche Rückzahlung resultiert aus der nachträglich geänderten Straßenausbausatzung der Stadt Reinbek.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2018	2017
Kaufmännische Angestellte	3,75 (3)	4 (2)
Regiehandwerker	5	5,25
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Kumulierte Abschreibung 01.01.18	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €			Kumulierte Abschreibung 31.12.18	Buchwerte in €	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		Buchwert 31.12.17	Buchwert 31.12.18
22.298,25	2.001,61	0,00	0,00	24.299,86	1.238,03	3.163,42
13.636.092,86	597.121,43	0,00	0,00	14.233.214,29	16.143.669,36	15.830.536,76
472.657,04	65.659,58	0,00	0,00	538.316,62	1.569.120,70	1.503.461,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.340,01	61.340,01
97.386,90	19.251,35	0,00	0,00	116.638,25	267.770,96	248.519,61
197.064,09	55.022,25	2.889,30	0,00	249.197,04	180.059,33	151.849,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.531,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.640,15	86.414,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	437.001,40
14.403.200,89	737.054,61	2.889,30	0,00	15.137.366,20	18.288.600,51	18.690.655,03
14.425.499,14	739.056,22	2.889,30	0,00	15.161.666,06	18.289.838,54	18.693.818,45

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte. Weiterhin wurde eine Studentin im dualen Studiengang „Immobilienmanagement“ sowie ein Auszubildender im Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann“ 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 01.01.2018	1.158	10.842	1.669,5
Zugänge	59	732	119,8
Abgänge	-34	-327	-48,0
Stand am 31.12.2018	1.183	11.247	1.741,3

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 71,8 T€ erhöht. Rückstände auf Einzahlungen beliefen sich am 31.12.2018 auf insgesamt 2,2 T€ (Vorjahr 11,0 T€).

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2018 T€
aus Grundstückskaufverträgen	6.688,8
aus Neubau- und Modernisierungsprojekten	0,00
	6.688,8

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

Zum 31.12.2018 bestanden über die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

1.741,3 T€

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

1.183

Mitglieder am 31.12.2018

Mitglieder des Vorstandes

Stefan Ellendt
Dirk Reiche

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

Gemäß getrennten Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 07.05.2019 wurden 125,0 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 925,0 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 2018	1.135.509,78 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2018	-1.050.000,00 €
	85.509,78 €
Dividendenausschüttung 2019	66.767,80 €
Gewinnvortrag 2019	18.741,98 €
	85.509,78 €

Reinbek, 7. Mai 2019

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt Reiche

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. Gegenstand der Beratungen waren im Berichtszeitraum insbesondere die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele, Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Neubau- und Ankaufprojekte sowie die Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich Personalentwicklung. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

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

Im Frühjahr 2018 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 Einwände gegen die Prüfungsergebnisse erhoben, und die Mitgliederversammlung 2018 hat den Bericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss 2018 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2018 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 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der **Baugenossenschaft Sachsenwald eG** für die im Geschäfts- und Jubiläumsjahr 2018 geleistete, erfolgreiche Tätigkeit und freut sich auf eine weiterhin konstruktive und harmonische Zusammenarbeit.

Reinbek, 7. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Detlef Palm

Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Wohnungen in Reinbek

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
103	Baumschulenweg 6-7	1958	8	
104	Baumschulenweg 8-9	1958	8	
105	Baumschulenweg 11	1973	32	
106	Baumschulenweg 13-15	1966	10	
107	Glinder Weg 17-29	1951	52	+ 3 Gewerbeeinheiten
108	Glinder Weg 33-35	1952	20	
109	Große Straße 26 a+b	1965	6	
110	Große Straße 28 a+b	1965	6	
111	Königsberger Straße 38-44	1971	20	
112	Hermann-Körner-Straße 1	1973	12	
113	Hermann-Körner-Straße 2-4	1953	16	
114	Hermann-Körner-Straße 3-5	1953	17	
115	Hermann-Körner-Straße 7-11	1953	24	
117	Mühlenredder 6	1960	6	
118	Mühlenredder 8-12	1953	15	
119	Mühlenredder 103-107	1969	17	
120	Reuterweg 2	1963	7	
122	Schmiedesberg 8	1953	6	+ 1 Gewerbeeinheit
123	Schmiedesberg 15	1954	7	
124	Schmiedesberg 15a	1954	9	
125	Jahnckeweg 42	1957	8	
126	Schönningstedter Straße 46 a+b	1952	10	
127	Schönningstedter Straße 55 a+b	1977	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
Wohnungen Reinbek gesamt			553	

Wohnungen in Glinde

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
201	An der Au 4 a-c	1964	12	
202	An der Au 6 a-c	1964	12	
203	An der Au 8 a-c und 10 a+b	1965	23	
204	An der Au 37-39	1966	20	
205	Buchenweg 9 a-c	1961	12	
206	Buchenweg 11 a+b	1963	8	
207	Buchenweg 13 a+b	1962	8	
208	Buchenweg 15 a-c	1960	12	
209	Buchenweg 17 a-c	1959	12	
210	Holstenkamp 19	1970	5	
211	Holstenkamp 21-27	1958	48	
212	Haidberg 2-6	2002	23	
Wohnungen Glinde gesamt			195	
Wohnungen insgesamt			748	

Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung: Haufe 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
www.bg-sachsenwald.de



Baugenossenschaft Sachsenwald