

2025 Geschäftsbericht

Kennzahlen

Bilanzsumme (in T€)

2025	2024
37.944	38.442

Mitglieder (zum 31.12.)

2025	2024
1.276	1.268

Wohnungsmiete (in €)

2025	2024
8,08	7,97

Anlagevermögen (in T€)

2025	2024
33.378	34.076

Jahresüberschuss (in T€)

2025	2024
186	274

Eigenkapitalquote (in %)

2025	2024
36,1	35,2

Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen)

2025	2024
817	817

Geschäftsanteile (zum 31.12.)

2025	2024
13.293	13.012

Eigenkapital (in T€)

2025	2024
13.694	13.517

Wohnfläche (in m²)

2025	2024
46.943	46.936

Bilanzgewinn (in T€)

2025	2024
693	687

Cashflow nach DVFA/SG (in T€)

2025	2024
1.111	1.430

Fluktuationsquote (in %)

2025	2024
8,1	12,1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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. 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 unverändert hohe 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. Die energetische und wirtschaftliche Sanierung wird dabei in einem internen „Klimapfad“ bis mindestens zum Jahr 2040 dargestellt und laufend aktualisiert bzw. insgesamt angepasst.

Unsere Geschäftsstrategie zielt also nicht auf möglichst hohe Mieten und maximale Gewinne ab, sondern erwirtschaftete Ertragssteigerungen sollen weiterhin in vollem Umfang für die Bestandsverbesserung und -erweiterung eingesetzt werden. Damit wird unter anderem die Wohnqualität und -zufriedenheit der Mitglieder kontinuierlich erhöht und die Vermietung dauerhaft gesichert. Grundlage für alle Projekte bildet die mittelfristig angelegte Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich Portfoliomanagement für Bauinvestitionen, Modernisierungen, Wohnumfeldgestaltungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen. Diese strategische Planung wird jeweils in Jahresplänen konkretisiert, überarbeitet und gegebenenfalls an aktuelle Erfordernisse (z. B. Klimaschutz, Dekarbonisierung sowie Klimapfad) angepasst.

2025 war für die Baugenossenschaft Sachsenwald eG auch wegen des Krieges in Osteuropa sowie wegen des Konflikts im Nahen Osten bzw. anderer, weltweiter Krisen wiederum ein anspruchsvolles Geschäftsjahr. Die geopolitischen Auswirkungen der globalen Auseinandersetzungen und Umbruchrealitäten spiegeln sich auch lokal in der Metropolregion Hamburg wider (weiterhin Preissteigerungen u. a.).

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und erfüllte grundsätzlich die Erwartungen. Die prognostizierte Geschäftsentwicklung wird in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld in den kommenden Jahren im Wesentlichen positiv ausfallen. Geplante Sondereinflüsse (z. B. im Rahmen der Dekarbonisierung) wirken sich im Geschäftsjahr 2026 befristet negativ aus. Dabei befinden sich Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in konkreten Planungen und sollen möglichst künftig 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 weiterhin geplante Stärkung und Sicherung der Ertragskraft sowie der Bestandswohnungen der Genossenschaft erreicht.

Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 186 T€ (Vorjahr 274 T€). Die Eigenkapitalquote betrug 36,1 % (Vorjahr 35,2 %), der Cashflow nach DVFA/SG betrug 1.111 T€ (Vorjahr 1.430 T€).

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2025 unverändert 817 Wohnungen mit 46.943 m² Wohnfläche (Vorjahr 46.936 m²). Die Gesamtwohnfläche wurde im Vergleich zum Vorjahr nach Vermessung einzelner Wohnungen entsprechend angepasst. Darüber hinaus wurden unverändert eigene Objekte mit fünf Gewerbeeinheiten sowie 423 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze verwaltet.

Die Sollmiete erhöhte sich 2025 planmäßig. Die monatliche Nettokaltmiete der frei finanzierten Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche beträgt durchschnittlich 8,08 € im Geschäftsjahr (Vorjahr 7,97 €). Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete wegen Neuvermietung wurden vorgenommen. Mietanpassungen im Bestand erfolgten im Vorjahreszeitraum. Die Vollauswirkung der Bestandsmietanpassungen wirkte sich 2025 positiv in der Ertragslage aus.

Der Leerstand im Geschäftsjahr erhöhte sich deutlich aufgrund einer Vielzahl von Einzelsanierungen von Wohnungen sowie für eine geplante energetische Objektsanierung im Bestand. Grundsätzlich wurde die erfolgreiche Entwicklung bei der Vermietung von Wohnungen fortgesetzt. Die Fluktuationsquote betrug 8,1 % (Vorjahr 12,1 %).

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Sollmieten (abzgl. Ausfälle)	4.343	4.397	4305
Instandhaltungsaufwendungen u. a.	1.155	1.195	930
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	332	333	349
Jahresüberschuss	195	186	274

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Mai 2025 beschlossen. Zu diesen Planzahlen haben sich folgende wesentliche Abweichungen ergeben:

■ **Sollmieten:**

Höhere Mieterträge nach Anstieg der Neuvermietungen durch Anpassung der Zielmieten.

■ **Instandhaltungsaufwendungen:**

Insgesamt höhere allgemeine Instandhaltung für Wohnungseinzelsanierungen.

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 2025 setzte die Genossenschaft insgesamt mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter und Mitglieder fort. Jedoch wurden die Instandhaltungen im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Dekarbonisierungsstrategie bei Bedarf und in Einzelfällen angepasst. Zusätzlich wird wieder in die Einzelmodernisierung von gekündigten Wohnungen investiert und dabei werden vorübergehende Leerstände akzeptiert. Im Wohnquartier Buchenweg in Glinde konnten die Voraussetzungen für ein Neubauprojekt konkretisiert werden und somit wird von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung ausgegangen. Die Planungen für eine Quartiersentwicklung im Baumschulenweg in Reinbek sind indes bis auf Weiteres zurückgestellt.

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 31.12.2025 folgendes Bild:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	33.378	88,0	34.076	88,6	-698
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.566	12,0	4.366	11,4	200
Bilanzsumme	37.944	100,0	38.442	100,0	-498
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	13.694	36,1	13.517	35,2	177
Fremdkapital, langfristig	21.963	57,9	22.715	59,1	-752
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	2.287	6,0	2.210	5,7	77
Bilanzsumme	37.944	100,0	38.442	100,0	-498

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch planmäßige Abschreibungen vermindert. Dem stehen im Wesentlichen Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten, die Installation einer Photovoltaikanlage sowie Anschaffungen von Betriebsmitteln gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich insgesamt um 200 T€ erhöht. Einer Erhöhung der Flüssigen Mittel standen insbesondere Verringerungen bei den Unfertigen Leistungen gegenüber. Im Wesentlichen besteht das Umlaufvermögen aus Bankguthaben und im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten.

Das Eigenkapital ist um 177 T€ angestiegen. Dies resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 186 T€ sowie der geringen Zunahme der Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung für 2024 von 80 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital ist durch planmäßige Darlehensrückzahlungen und -tilgungen gesunken.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 77 T€ erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen um 42 T€ sowie einer Erhöhung der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen um 69 T€. Dem gegenüber steht im Wesentlichen eine Minderung der Steuerrückstellung um 29 T€.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel finanziert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,1 % (Vorjahr 35,2 %).

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

2.2. Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des

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

I.	Laufende Geschäftstätigkeit	2025 T€	2024 T€
	Jahresüberschuss	186	274
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	938	1.150
	Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	7	7
	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-20	-1
	sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	0	0
	Cashflow nach DVFA/SG*	1.111	1.430
	Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-11	-31
	Veränderung sonstiger Aktiva	236	989
	Veränderung sonstiger Passiva	116	29
	Zinsaufwand/Zinsertrag	303	341
	Ertragsteueraufwand	32	49
	Ertragsteuerzahlungen	-81	-12
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.706	2.795
II.	Investitionsbereich		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	20	1
	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-240	-181
	Erhaltene Zinsen	22	2
	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	3	945
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-195	767
III.	Finanzierungsbereich		
	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	492	244
	Rückzahlung von Darlehen (inkl. Umschuldungen)	-492	-1.189
	Veränderung der Geschäftsguthaben	71	3
	Dividendenauszahlung	-79	-75
	planmäßige Tilgungen	-752	-757
	Auszahlungen für Zinsen	-325	-342
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.085	-2.116
IV.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	426	1.446
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.644	1.198
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.070	2.644

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

Der Finanzmittelbestand (Bankguthaben) betrug zum 31.12.2025 insgesamt 3.070 T€ (Vorjahr 2.644 T€).

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG gegenüber dem Vorjahr um 319 T€ insbesondere infolge des geringeren Jahresüberschusses gesunken ist. Unter weiterer Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Posten sowie der Herausrechnung der Zinsaufwendungen errechnet sich ein um 1.089 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunkener Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (195 T€) ist im Wesentlichen geprägt durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen; geringe Baukostenzuschüsse wurden verrechnet. Finanziert wurde der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit grundsätzlich 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 unverändert rund 1,5 %.

2.3. Ertragslage

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	479	699	-220
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-87	-107	20
Bautätigkeit/ Modernisierung (Anlagevermögen)	-127	-116	-11
Betriebsergebnis	265	476	-211
Steuerliches Ergebnis	-32	-49	17
Neutrales Ergebnis	-47	-153	106
Jahresüberschuss	186	274	-88

Das Jahresergebnis der Genossenschaft ergibt sich gemäß dem Geschäftsmodell überwiegend durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden nicht fremdfinanziert, sondern werden aus den erzielten Einnahmen bezahlt.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 220 T€ verschlechtert. Dies resultiert hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen von Wohnungseinzelmodernisierungen vor Mieterwechseln.

Das neutrale Ergebnis enthält neben Buchgewinnen auch periodenfremde Erträge und Auflösungsbeträge von Rückstellungen. Demgegenüber stehen hauptsächlich Kosten für das Firmenjubiläum.

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 maßgebliche wohnungswirtschaftliche Software-Lösung WOWIPOINT der Dr. Klein Wowi Digital AG einschließlich Dokumentenmanagementsystem und Technik-Tool BTS-PiT. Weiterhin bilden die strategische Unternehmensplanung und das unterjährige Berichtswesen die Kernstücke der Unternehmenssteuerung. Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken werden unverändert wesentliche Aufgabebereiche vom Vorstand selbst wahrgenommen bzw. ihm direkt zugearbeitet.

Planung, Controlling und die monatliche Berichterstattung wurden im Geschäftsjahr 2025 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 teilweise anspruchsvoller. Das erfordert in der Dienstleistung eine laufende 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 Cyber-Risiken ständig beobachtet und bei Bedarf entsprechend reagiert. Ein erstes externes Audit wurde ohne wesentliche Beanstandungen 2025 durchgeführt.

Aktuell sind gleich mehrere Krisenbereiche zusätzlich zu beobachten, die auch die Baugenossenschaft Sachsenwald eG vor große Herausforderungen stellen. Zu nennen sind hier die wirtschaftlichen Folgen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine und die damit einhergehenden konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, unveränderter Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel sowie weiterer Spannungen in Südamerika bzw. anderen weltweiten Regionen mit geopolitischen Auswirkungen. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund dieser Herausforderungen weiterhin ungewiss und die regelbasierte Weltordnung wird zunehmend erschüttert. Zudem dämpfen die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau. Diese Faktoren führen zu einer unverändert wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen nach wie vor schwer einzuschätzen sind.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Mit der anhaltenden Strategie der energetischen Modernisierung (Stichwort Dekarbonisierung im Rahmen des Klimapfades) 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 und das Mietniveau insgesamt steigen.

Bezogen auf die Neubautätigkeit in Verbindung mit erforderlichen Fremdfinanzierungen werden sämtliche Projekte auch weiterhin 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 hohen Baukosten und Zinsen können dabei unverändert dazu führen, das Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind.

Weiterhin beobachtet der Vorstand laufend die 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. Das umfasst auch kurz- bis mittelfristige Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierung (Klimapfad).

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Energieversorgung zeigt sich, dass der Weg zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft und auch der Wohnungswirtschaft weiter überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass unter anderem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilem Energieträger weiter mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie im Rahmen des Klimapfades kontinuierlich anpassen und fossile Energieträger durch alternative Heizsysteme ablösen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Grundsätzlich liegt eine Gesamtstrategie (Klimapfad als Ergänzung zum Portfoliomanagement) zur Dekarbonisierung der Bestandsbauten bis zum Jahr 2040 vor. Mit externer Unterstützung und Abbildung in einer speziellen Software, wurde die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie im Wesentlichen entwickelt. Dabei wurden die technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Etwaigen, Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen. Der Klimapfad wird jährlich weiterentwickelt bzw. fortgeschrieben und laufend überwacht.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr im Gesamtbestand grundsätzlich Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden überwiegend Anlagenoptimierungen vorgenommen sowie eine Photovoltaikanlage installiert. Das abgelaufene Geschäftsjahr wurde zur umfassenden Prüfung verschiedener technischer und organisatorischer Handlungsoptionen zur CO₂-Reduzierung genutzt. Einige geplante Maßnahmen wurden aus Kapazitäts- und Planungsgründen zeitlich verschoben.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen entwickeln wir im Geschäftsjahr 2026 die unternehmenseigene Klimastrategie weiter. Dabei orientieren wir uns an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen Emissionen deutlich gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind daher in der Planung mehrere CO₂-Minderungsmaßnahmen im Wohnungsbestand vorgesehen. Bewusst werden hier zusätzliche Instandhaltungskosten im Rahmen der Dekarbonisierung über das übliche Maß hinaus einmalig bereitgestellt. Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell eine Gesamtumlage von 66 %. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr 21 T€.

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 Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten 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 grundsätzlich 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. Hierbei steht die Förderung der Mitglieder im Vordergrund, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte.

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

- **Quartiersentwicklung in einem Bestandsquartier in Glinde:** Das geplante, große Neubauprojekt wird im Berichtszeitraum erneut überarbeitet.
- **Quartiersentwicklung in einem Bestandsquartier in Reinbek:** Das hier vorgesehene Neubauprojekt ist auf unbestimmte Zeit verschoben.
- **Energetische Modernisierung in Reinbek:** Ein Bestandsgebäude wird planmäßig ab 2026 kernsaniert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

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. Eine strategische Kooperation mit der Südstormarner Vereinigung für Sozialarbeit e. V. wurde im Geschäftsjahr 2025 gestartet.

Im Übrigen ist bei stark sanierungsbedürftigen Wohnanlagen die Umsetzung der geänderten Klimaschutzvorschriften 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 (einschließlich Dekarbonisierung) sind im Jahr 2026 Ausgaben von voraussichtlich rund 1.597 T€ berücksichtigt. Weiterhin sind energetische Modernisierungen im Bestand 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. Baukostenzuschüssen. Auch bei dem vorgenannten Eigenmitteleinsatz ergibt sich nach Fortrechnung zum Ende des Jahres 2026 eine Finanzreserve.

Die Genossenschaft erwartet im laufenden und auch in den folgenden Geschäftsjahren grundsätzlich einen positiven Verlauf ihrer Entwicklung mit angemessenen, aber steigenden Nutzungsgebühren im ortsüblichen Rahmen. Bedingt durch die weiterhin hohen Ausgaben für Wohnungssanierungen sowie für die Dekarbonisierung, wird im Geschäftsjahr 2026 ausnahmsweise mit einem Jahresfehlbetrag geplant.

Für 2026 sind Mieterträge von rund 4.495 T€, Zinsaufwendungen von 359 T€ und planmäßige Abschreibungen von 882 T€ vorgesehen. Das Jahresergebnis wird einmalig mit einem Fehlbetrag von 475 T€ geplant und resultiert hauptsächlich aus verstärkten Instandhaltungsmaßnahmen im Objektbestand.

Mit dem zu erwartenden Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird der Genossenschaft auch 2026 Liquidität für den Kapitaldienst und als Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Vorhaben zur Verfügung stehen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus den weltweiten Konflikten sind in der Unternehmensplanung grundsätzlich Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unwägbarkeiten verbunden. Daher wird es im zweiten Halbjahr 2026 eine erneute Planungsrunde zur möglichen Anpassung von strategischen Ansätzen geben und insbesondere auch der interne Klimapfad weiter konkretisiert.

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

Reinbek, 06. Mai 2026

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.225,37	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.647.011,45		30.429.362,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.218.954,44		1.281.126,10
3. Grundstücke ohne Bauten	1.469.949,11		1.469.949,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	250.368,41		221.004,64
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.988,01		269.809,71
6. Bauvorbereitungskosten	554.634,71		399.623,38
		33.370.906,13	34.070.875,73
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		5.320,00	5.320,00
Anlagevermögen insgesamt		33.378.451,50	34.076.195,73
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.248.445,36		1.438.491,57
2. Andere Vorräte	125.594,61	1.374.039,97	152.912,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.888,06		13.238,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.499,27		692,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	65.517,12	76.904,45	49.062,85
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		3.069.688,57	2.644.261,34
Umlaufvermögen insgesamt		4.520.632,99	4.298.659,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	36.620,27		43.503,71
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.841,96	44.462,23	23.351,91
Bilanzsumme		37.943.546,72	38.441.710,54

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.600,00		52.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.060.415,00		2.016.860,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.920.000,00		1.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 20.000,00 (Vorjahr € 30.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.940.000,00		8.860.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 80.000,00 (Vorjahr € 160.000,00)		10.860.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	607.786,47		602.937,39
2. Jahresüberschuss	185.532,61		274.419,88
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	693.319,08	-190.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.694.334,08	13.516.917,27
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	7.128,15		36.042,68
2. Sonstige Rückstellungen	251.332,51		262.171,51
		258.460,66	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.301.844,24		21.028.890,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.680.077,06		1.704.962,80
3. Erhaltene Anzahlungen	1.729.443,67		1.687.478,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.652,70		4.236,19
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.389,34		104.641,82
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.975,24		22.929,06
davon aus Steuern: € 11.128,82 (Vorjahr € 10.920,79)			
		23.914.382,25	24.553.138,53
D. Rechnungsabgrenzungsposten	76.369,73	76.369,73	73.440,55
Bilanzsumme		37.943.546,72	38.441.710,54

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.843.662,80		5.754.861,43
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.373,29	5.846.036,09	749,65
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-190.045,82	40.039,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	723,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		185.292,60	109.862,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.544.388,33	2.427.560,38
Rohergebnis		3.296.894,54	3.478.676,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	898.076,64		854.573,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 11.873,68 (Vorjahr € 13.798,10)	214.950,71	1.113.027,35	189.654,17
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		937.660,65	1.150.523,51
davon € 0,00 (Vorjahr € 181.024,74) außerplanmäßige Abschreibungen			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		606.250,83	490.880,25
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		274,00	212,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.231,16	1.819,78
davon € 0,00 (Vorjahr € 112) aus Abzinsung			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		333.130,75	349.290,68
davon € 1.005 (Vorjahr € 0,00) aus Aufzinsung			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32.284,16	48.803,83
13. Ergebnis nach Steuern		297.045,96	396.983,19
14. Sonstige Steuern		111.513,35	122.563,31
15. Jahresüberschuss		185.532,61	274.419,88
16. Gewinnvortrag		607.786,47	602.937,39
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-100.000,00	-190.000,00
18. Bilanzgewinn		693.319,08	687.357,27

3. Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die neuen Satzungsbestimmungen vom 11.06.2025 beachtet.

Weiterhin wurde die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JASchIWUV) angewendet.

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. 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. Es wurden Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand sowie der vom Vermieter anteilig zu tragenden CO₂-Abgabe, berücksichtigt. Die Aktivierung erfolgte in Höhe der 2026 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 (36,6 T€); die Beträge werden gleichmäßig über 10 Jahre aufgelöst. Weiterhin sind verschiedene Dienstleistungskosten erfasst.

Gemäß § 247 a HGB wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht und aktive latente Steuern nicht bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (A.) beträgt 13.694,3 T€ und entspricht damit 36,1 % am Gesamtkapital.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken. Ihre Bewertung erfolgte nach kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die enthaltene Altersteilzeitrückstellung über ein Jahr wurde mit dem von der Deutschen Bank veröffentlichten durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 1,9 % bei einer Laufzeit von zwei Jahren zum 31.12.2025 abgezinst.

Im Übrigen wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, 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 2026 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.

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen (A.I.) sind diverse Anwendungsprogramme zugegangen.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (A.II.1.) beinhalten nachträgliche Herstellungskosten für den Neubau Berliner Straße 4 in Reinbek.

Der Zugang unter dem Posten Technische Anlagen und Maschinen (A.II.4.) enthält die Photovoltaikanlage auf unserer Betriebs-halle in Reinbek.

Die Zugänge beim Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung (A.II.5.) betreffen weitere Betriebsausstattungen, darunter auch geringwertige Wirtschaftsgüter.

Die Zugänge beim Posten Bauvorbereitungskosten (A.II.6.) beinhalten Planungskosten für die energetische Modernisierungsmaßnahme in Reinbek sowie weitere Planungsleistungen für ein Neubauvorhaben 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.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43,5 T€ erhöht. Es bestanden am 31.12.2025 und im Vorjahr keine Rückstände auf Einzahlungen von Geschäftsguthaben.

Der unter Steuerrückstellungen (B.1.) erfasste Betrag umfasst die Gewerbesteuer 2024.

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

	T€
Aufwendungen für Instandhaltung	71,0
Verpflichtung Kirchenvorplatz (Berliner Straße)	40,0
Bewirtschaftungstätigkeit	43,4

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 2025

Posten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.301.844,24 (21.028.890,02)	976.259,91 (756.968,46)	19.325.584,33 (20.271.921,56)	16.266.337,74 (17.130.422,15)	20.301.844,24 (21.028.890,02)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.680.077,06 (1.704.962,80)	25.219,68 (25.835,65)	1.654.857,38 (1.679.127,15)	1.550.521,84 (1.576.151,13)	1.680.077,06 (1.704.962,80)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.729.443,67 (1.687.478,64)	1.729.443,67 (1.687.478,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.652,70 (4.236,19)	3.652,70 (4.236,19)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.389,34 (104.641,82)	173.389,34 (104.641,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.975,24 (22.929,06)	25.975,24 (22.929,06)				
Gesamtbetrag	23.914.382,25 (24.553.138,53)	2.933.940,54 (2.602.089,82)	20.980.441,71 (21.951.048,71)	17.816.859,58 (18.706.573,28)	21.981.921,30 (22.733.852,82)	GPR

(Vorjahr in Klammern); GPR = Grundpfandrecht

Anlagenspiegel 2025

Posten	Bruttowerte in €				
	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten			Anschaffungskosten/ Herstellungskosten	
	01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.25
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.270,90	2.908,36	0,00	0,00	10.179,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.763.176,48	4.126,36	0,00	0,00	48.767.302,84
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	1.469.949,11	0,00	0,00	0,00	1.469.949,11
Technische Anlagen und Maschinen	461.736,85	58.345,70	0,00	0,00	520.082,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	626.802,04	19.524,67	-62.451,65	0,00	583.875,06
Bauvorbereitungskosten	399.623,38	155.011,33	0,00	0,00	554.634,71
Sachanlagen	53.983.516,41	237.008,06	-62.451,65	0,00	54.158.072,82
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	53.996.107,31	239.916,42	-62.451,65	0,00	54.173.572,08

Abschreibungen des Geschäftsjahres in €					Buchwerte in €	
kumulierte Abschreibungen 01.01.25	im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.25	Buchwerte 31.12.24	Buchwerte 31.12.25
7.270,90	682,99	0,00	0,00	7.953,89	0,00	2.225,37
18.333.813,69	786.477,70	0,00	0,00	19.120.291,39	30.429.362,79	29.647.011,45
981.102,45	62.171,66	0,00	0,00	1.043.274,11	1.281.126,10	1.218.954,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.469.949,11	1.469.949,11
240.732,21	28.981,93	0,00	0,00	269.714,14	221.004,64	250.368,41
356.992,33	59.346,37	62.451,65	0,00	353.887,05	269.809,71	229.988,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	399.623,38	554.634,71
19.912.640,68	936.977,66	62.451,65	0,00	20.787.166,69	34.070.875,73	33.370.906,13
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
19.919.911,58	937.660,65	62.451,65	0,00	20.795.120,58	34.076.195,73	33.378.451,50

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Bildung Anderer aktivierter Eigenleistungen (3.) entfiel im Berichtsjahr (Vorjahr 1 T€).

Der Posten Sonstige betriebliche Erträge (4.) enthält im Wesentlichen Kostenerstattungen von Versicherungen (40 T€) und Krankenkassen (22 T€), Verkaufserlöse von Kfz-Veräußerungen (20 T€) sowie Auflösungsbeträge von Rückstellungen (69 T€).

In dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.) sind einmalige Kosten für die Jubiläumsveranstaltung (92 T€) enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (11.) sind Aufwendungen aus Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 1 T€ enthalten.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2025	2024
Kaufmännische Angestellte	7 (4)	7 (4)
Regiehandwerker	6 (1)	5 (1)
Geringfügig Beschäftigte	2 (2)	2 (2)

(in Klammern: davon Teilzeitbeschäftigte)

Bei den geringfügig Beschäftigten handelt es sich um nebenamtliche Hauswarte.

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 01.01.2025	1.268	13.012	2.016,9
Zugänge	63	822	127,4
Abgänge	-55	-541	-83,9
Stand am 31.12.2025	1.276	13.293	2.060,4

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2025 T€
Planungskosten	204,1
Instandhaltung	96,4
Heizungsmodernisierung	100,0

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

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

Mitglieder des Vorstandes

- Stefan Ellendt
- Dirk Reiche

Prokuristin

- Tanja Schulze (Elternzeit bis 8/2026)

Handlungsvollmacht

- Sonja Okelmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Thomas Kanitz (Vorsitzender)
- Mathias Eberenz
(stellvertretender Vorsitzender)
- Matthias Gehrken
- Birgit Kaiser
- Jenny Laue

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

Gemäß getrennten Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 06.05.2026 wurden 20 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 80 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 2025	185.532,61 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen 2025	100.000,00 €
	85.532,61 €
Dividendenausschüttung 2025	80.668,20 €
Gewinnvortrag 2025	4.864,41 €
	85.532,61 €

Reinbek, 06. Mai 2026

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Ellendt

Reiche

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 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; ebenso wurden Maßnahmen zur CO₂-Reduktion erörtert (Dekarbonisierung). Weiterhin wurden die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Personalentwicklung und die Satzungsänderung 2025 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 anhaltend herausfordernden und komplexen Umfeld, unterrichten lassen.

Im Frühjahr 2025 wurde die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2024 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 2025 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Jahresabschluss und Lagebericht 2025 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 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Lagebericht. Er empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Sachsenwald eG für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete, erfolgreiche Arbeit und freut sich auf die Fortsetzung der konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Reinbek, 06. Mai 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Thomas Kanitz

Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Wohnungen in Reinbek

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
103	Baumschulenweg 6-7	1958	8	
104	Baumschulenweg 8-9	1958	8	
105	Baumschulenweg 11	1973	32	
106	Baumschulenweg 13-15	1966	10	
107	Glinder Weg 17-29	1951	52	+ 3 Gewerbeeinheiten
108	Glinder Weg 33-35	1952	20	
109	Große Straße 26 a+b	1965	6	
110	Große Straße 28 a+b	1965	6	
111	Königsberger Straße 38-44	1971	20	
112	Hermann-Körner-Straße 1	1973	12	
113	Hermann-Körner-Straße 2-4	1953	16	
114	Hermann-Körner-Straße 3-5	1953	17	
115	Hermann-Körner-Straße 7-11	1953	24	
117	Mühlenredder 6	1960	6	
118	Mühlenredder 8-12	1953	15	
119	Mühlenredder 103-107	1969	17	
120	Reuterweg 2	1963	7	
122	Schmiedesberg 8	1953	6	+ 1 Gewerbeeinheit
123	Schmiedesberg 15	1954	7	
124	Schmiedesberg 15 a	1954	9	
125	Jahnckeweg 42	1957	8	
126	Schönningstedter Straße 46 a+b	1952	10	
127	Schönningstedter Straße 55 a+b	1977	9	
128	Schönningstedter Straße 68	1966	8	
129	Schönningstedter Straße 70	1968	7	
130	Schönningstedter Straße 72	1959	7	
131	Schönningstedter Straße 74	1960	7	
132	Segeberger Straße 1 a-c	1970	21	
133	Segeberger Straße 3 a-c	1973	21	
134	Soltaus Koppel 1	2012	6	
135	Soltaus Koppel 2-4	1955	17	
137	Soltaus Koppel 6-10	1956	23	
139	Stettiner Straße 1	1963	8	
140	Schneewittchenweg 23-25	1991	10	öffentlich gefördert
141	Eggerskoppel 13-19	1994	41	öffentlich gefördert
142	Baumschulenweg 1-3	2014	24	
144	Eichenbusch 27-29	1963	10	
145	Baumschulenweg 4	2016	18	
150	Röntgenstraße 34	2010	1	Wohnung über der Geschäftsstelle
151	Berliner Straße 4	2023	36	8 öffentlich gefördert
160	Schaumanns Kamp 7-11	1961	12	
161	Schaumanns Kamp 26-30	1961	12	
162	Schaumanns Kamp 72-76	1961	12	
Wohnungen in Reinbek gesamt			626	

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	
Wohnungen in Glinde gesamt			171	

Wohnungen in Barsbüttel

VE	Anschrift	Baujahr	Wohnungen	Bemerkungen
301	Haideflächen 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, E-Mail: info@bg-sachsenwald.de, www.bg-sachsenwald.de

Lektorat: CCAW GmbH

Gestaltung und Druck: Kreativ Druck und Medienagentur GmbH, Wrangelstraße 12-16, 24539 Neumünster

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

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Röntgenstraße 34
21465 Reinbek

Telefon: 040 8197192-0

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



Baugenossenschaft Sachsenwald