

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



SEIT 1957

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**

Oschatz / Mügeln eG

## BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

AKTIVA	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.080,69	1.212,93
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.661.842,26		24.266.359,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>47.185,04</u>	23.709.027,30	52.267,72
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens		<u>12.060,00</u>	<u>12.060,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		23.722.167,99	24.331.899,73
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen	1.650.287,86		1.468.126,07
Geleistete Anzahlungen	<u>73.120,26</u>	1.723.408,12	65.206,28
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.358,90		24.814,82
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>179.487,25</u>	230.846,15	171.553,38
<b>Wertpapiere</b>		930.324,41	735.058,55
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.024.735,29		2.873.563,17
Bausparguthaben	<u>353.509,22</u>	3.378.244,51	313.092,60
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		0,00	1.745,45
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>29.984.991,18</u></u>	<u><u>29.985.060,05</u></u>

PASSIVA	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.705,00		85.560,00
- der verbleibenden Mitglieder	910.970,00		911.178,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	974.675,00	620,00
<b>Kapitalrücklage</b>		78.330,79	77.770,79
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.512.552,51		2.512.552,51
Gesetzliche Rücklage	13.771.907,88		13.076.555,63
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(695.352,25)		(633.678,19)
Andere Rücklagen	251.604,05		251.604,05
Bauerneuerungsrücklage	<u>3.880.358,05</u>	20.416.422,49	3.880.358,05
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss	695.352,25		633.678,19
Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-695.352,25</u>	<u>0,00</u>	<u>-633.678,19</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		21.469.428,28	20.796.199,03
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		123.996,55	180.965,17
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.535.802,74		7.523.100,03
Erhaltene Anzahlungen	1.490.262,19		1.355.149,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.189,44		35.323,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.027,47		81.224,97
Sonstige Verbindlichkeiten	15.284,51		13.097,67
- davon aus Steuern	(15.284,51)		(10.694,62)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(0,00)</u>	8.391.566,35	(0,00)
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>29.984.991,18</u></u>	<u><u>29.985.060,05</u></u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.526.956,24	4.370.548,44
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		182.161,79	67.416,60
Sonstige betriebliche Erträge		75.844,74	81.366,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-2.459.546,94</u>	<u>-2.357.302,23</u>
<b>ROHERGEBNIS</b>		2.325.415,83	2.162.029,06
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-370.392,93		-348.164,97
soziale Abgaben	-85.547,26		-76.778,58
(davon für Altersvorsorge)	<u>(9.308,23)</u>	-455.940,19	<u>(8.160,23)</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-807.277,11	-803.970,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-151.713,02	-127.629,10
Zinserträge		17.335,99	18.413,31
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-54.734,14	-4.118,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-79.193,80	-88.987,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-10.962,78</u>	<u>-9.385,77</u>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		782.930,78	721.407,00
Sonstige Steuern		<u>-87.578,53</u>	<u>-87.728,81</u>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>695.352,25</b>	<b>633.678,19</b>
Einstellung in Ergebnisrücklage		<u>-695.352,25</u>	<u>-633.678,19</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

## Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügeln eG hat ihren Sitz in Oschatz und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig unter der Registernummer 279.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (längstens über 5 Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0
Garagen	7,69 - 10,0
Parkplätze	10,0
Betriebsvorrichtungen	10,0
Außenanlagen	3,3 und 10,0
Geschäftsausstattung	6,6 bis 33,3

Die Anschaffungskosten für selbständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Betrag bis € 250,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 250,00, die aber € 800,00 nicht übersteigen, werden vereinfachend in dem Zugangsjahr abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte ein Wertabschlag für den Leerstand.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen sind sofort abgeschrieben worden.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zum 31.12.2022 mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren Stichtagskurswert bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden Tsd. € 1.650,3 (Vorjahr: Tsd. € 1.468,1) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Nutzer/ Mieter gegenüber.

Der Posten „Forderungen aus Vermietung“ umfasst rückständige Mieten in Höhe von Tsd. € 15,3 abgerechnete Umlagen in Höhe von Tsd. € 34,2 und die Forderungen aus der Ersterherabrechnung für die neu erworbenen Objekte in Höhe von Tsd. € 1,9. Der Anteil der Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr an diesem Posten beträgt Tsd. € 0,8.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum der Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 173,3 enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassen folgende Rückstellungen:

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	78,8
Prüfungskosten	14,5
Lohnkosten für Erstellung des Jahresabschlusses	4,1
Lohnkosten für Steuererklärung	1,0
Nicht genommener Urlaub	25,6
	<u>124,0</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen von Mietforderungen in Höhe von Tsd. € 4,5 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Handwerker	2	1
Hausmeister	1	0
	6	4

### Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2022	893
Zugang	64
Abgang	-71
Stand 31.12.2022	886

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 0,2 verringert.  
Die Mitglieder haften nur mit den gezeichneten Geschäftsanteilen und eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Für die Mieter ohne Mitgliedschaft wurden Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 29,9 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 27,6) hinterlegt, die treuhänderisch verwaltet werden.

**Prüfungsverband:**

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.  
Antonstr. 37  
01097 Dresden

**Mitglieder des Vorstandes:**

Sven Petzold  
Daniel Ludewig

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Sirko Lunkwitz  
Manfred Hänsel (bis 29.06.2022)  
Thomas Reimann (ab 30.06.2022)  
Steffi Schriefer  
Matthias Müller  
Jens Ortner

Vorsitzender  
Stellvertretender Vorsitzender  
Stellvertretender Vorsitzender  
Schriftführerin

Oschatz, 31.05.2023

Der Vorstand



---

Daniel Ludewig



---

Sven Petzold

Anlage 1  
Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	kumuliert	im Ge-	auf	auf	kumuliert	Am 31.12.2022
	01.01.2022				31.12.2022	01.01.2022	schäfts-	Umbuchung	Abgänge	31.12.2022	€
€	€	€	€	€	€	€	jahr	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>20.634,65</b>	<b>1.211,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.845,95</b>	<b>19.421,72</b>	<b>1.343,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.765,26</b>	<b>1.080,69</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	43.988.505,31	193.316,02	0,00	0,00	44.181.821,33	19.722.146,23	797.832,84	0,00	0,00	20.519.979,07	23.661.842,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung - davon GWG	99.293,02	3.018,05 (740,39)	-12.400,00	0,00	89.911,07	47.025,30	8.100,73 (740,39)	0,00	-12.400,00	42.726,03	47.185,04
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>44.087.798,33</b>	<b>196.334,07</b>	<b>-12.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.271.732,40</b>	<b>19.769.171,53</b>	<b>805.933,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.400,00</b>	<b>20.562.705,10</b>	<b>23.709.027,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Wertpapiere des Anlagevermögens	12.060,00	0,00	0,00	0,00	12.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.060,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>44.120.492,98</b>	<b>197.545,37</b>	<b>-12.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.305.638,35</b>	<b>19.788.593,25</b>	<b>807.277,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.400,00</b>	<b>20.583.470,36</b>	<b>23.722.167,99</b>

## Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022 (Vorjahreszahlen in Klammern)		insgesamt					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			davon gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.535.802,74 ( 7.523.100,03 )	1.066.315,22 ( 1.024.155,04 )	2.143.479,72 ( 2.839.657,69 )	3.326.007,80 ( 3.659.287,30 )	6.535.802,74 ( 7.523.100,03 )	GPR GPR/ Verpf./Z	
Erhaltene Anzahlungen	1.490.262,19 ( 1.355.149,30 )	1.490.262,19 ( 1.355.149,30 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.189,44 ( 35.323,88 )	26.189,44 ( 35.323,88 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.027,47 ( 81.224,97 )	324.027,47 ( 81.224,97 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.284,51 ( 13.097,67 )	15.284,51 ( 13.097,67 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.391.566,35</b> ( 9.007.895,85 )	<b>2.922.078,83</b> ( 2.508.950,86 )	<b>2.143.479,72</b> ( 2.839.657,69 )	<b>3.326.007,80</b> ( 3.659.287,30 )	<b>6.535.802,74</b> ( 7.523.100,03 )		

GPR = Grundpfandrechte

Verpf. = Verpfändung von Bausparguthaben

Z = Zession