

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



SEIT 1957

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**

Oschatz / Mügeln eG

# BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

AKTIVA	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.998,01	1.080,69
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.619.751,59		23.661.842,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>47.430,08</u>	23.667.181,67	47.185,04
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens		<u>12.060,00</u>	<u>12.060,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		23.681.239,68	23.722.167,99
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen	1.634.410,39		1.650.287,86
Geleistete Anzahlungen	<u>92.057,86</u>	1.726.468,25	73.120,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	47.726,89		51.358,90
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>257.368,77</u>	305.095,66	179.487,25
<b>Wertpapiere</b>		1.233.812,78	930.324,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.559.874,65		3.024.735,29
Bausparguthaben	<u>394.224,17</u>	2.954.098,82	353.509,22
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.750,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>29.904.465,19</u></u>	<u><u>29.984.991,18</u></u>

PASSIVA	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.355,00		63.705,00
- der verbleibenden Mitglieder	930.828,75		910.970,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.240,00</u>	997.423,75	0,00
<b>Kapitalrücklage</b>		79.240,79	78.330,79
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.512.552,51		2.512.552,51
Gesetzliche Rücklage	14.490.071,86		13.771.907,88
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(718.163,98)		(695.352,25)
Andere Rücklagen	251.604,05		251.604,05
Bauerneuerungsrücklage	<u>3.880.358,05</u>	21.134.586,47	3.880.358,05
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss	718.163,98		695.352,25
Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-718.163,98</u>	<u>0,00</u>	<u>-695.352,25</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		22.211.251,01	21.469.428,28
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		133.150,55	123.996,55
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.522.113,51		6.535.802,74
Erhaltene Anzahlungen	1.770.602,89		1.490.262,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.969,76		26.189,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.596,06		324.027,47
Sonstige Verbindlichkeiten	26.781,41		15.284,51
- davon aus Steuern	<u>(23.802,17)</u>	7.560.063,63	(15.284,51)
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>29.904.465,19</u></u>	<u><u>29.984.991,18</u></u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.699.612,92	4.526.956,24
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-15.877,47	182.161,79
Sonstige betriebliche Erträge		139.732,07	75.844,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-2.453.988,37</u>	<u>-2.459.546,94</u>
<b>ROHERGEBNIS</b>		2.369.479,15	2.325.415,83
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-449.665,77		-370.392,93
soziale Abgaben	-105.632,59		-85.547,26
(davon für Altersvorsorge)	<u>(10.593,83)</u>	-555.298,36	<u>(9.308,23)</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-809.660,09	-807.277,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-157.141,23	-151.713,02
Zinserträge		43.173,65	17.335,99
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-54.734,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-69.145,39	-79.193,80
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-15.762,92</u>	<u>-10.962,78</u>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		805.644,81	782.930,78
Sonstige Steuern		<u>-87.480,83</u>	<u>-87.578,53</u>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>718.163,98</b>	<b>695.352,25</b>
Einstellung in Ergebnisrücklage		<u>-718.163,98</u>	<u>-695.352,25</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

## Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

### 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 31.12.2023 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. € 1.634,4 (Vorjahr: Tsd. € 1.650,3) 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. € 11,3 und abgerechnete Umlagen in Höhe von Tsd. € 34,4.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum der Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 178,4 enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassen folgende Rückstellungen:

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	87,9
Prüfungskosten	16,0
Lohnkosten für Erstellung des Jahresabschlusses	5,5
Lohnkosten für Steuererklärung	0,9
Nicht genommener Urlaub	22,8
	<hr/>
	<u>133,1</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. € 8,7 enthalten.

In den anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind erstmals die CO<sup>2</sup>-Kosten als nicht umlegbare Gebühren in Höhe von Tsd. € 5,4 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 01.01.2023	886
Zugang	100
Abgang	-73
Stand 31.12.2023	913

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 19,9 erhöht.  
Die Mitglieder haften nur mit den gezeichneten Geschäftsanteilen und eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Für die Mieter ohne Mitgliedschaft wurden Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 32,2 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 29,9) 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  
Thomas Reimann  
Steffi Schriefer  
Matthias Müller  
Jens Ortner

Vorsitzender  
Stellvertretender Vorsitzender  
Schriftführerin


Oschatz, 28.05.2024

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 31.12.2023
	01.01.2023				31.12.2023	01.01.2023	schäfts-	Umbuchung	Abgänge	31.12.2023	€
€	€	€	€	€	€	€	jahr	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>21.845,95</b>	<b>2.028,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.874,90</b>	<b>20.765,26</b>	<b>1.111,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.876,89</b>	<b>1.998,01</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	44.181.821,33	1.428,00	0,00	0,00	44.183.249,33	20.519.979,07	798.912,50	0,00	0,00	21.318.891,57	22.864.357,76
Betriebs-und Geschäftsausstattung - davon GWG	89.911,07	9.881,00 (740,39)	-1.083,00	0,00	98.709,07	42.726,03	9.635,96 (740,39)	0,00	-1.083,00	51.278,99	47.430,08
geleistete Anzahlungen	0,00	755.393,83	0,00	0,00	755.393,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	755.393,83
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>44.271.732,40</b>	<b>766.702,83</b>	<b>-1.083,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.037.352,23</b>	<b>20.562.705,10</b>	<b>808.548,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.083,00</b>	<b>21.370.170,56</b>	<b>23.667.181,67</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>44.305.638,35</b>	<b>768.731,78</b>	<b>-1.083,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.073.287,13</b>	<b>20.583.470,36</b>	<b>809.660,09</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.083,00</b>	<b>21.392.047,45</b>	<b>23.681.239,68</b>

## Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023 (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt		Restlaufzeit				davon gesichert	
	€		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€		Art der Sicherung
			€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.522.113,51 ( 6.535.802,74 )	834.438,26 ( 1.066.315,22 )	1.711.087,33 ( 2.143.479,72 )	2.976.587,92 ( 3.326.007,80 )	5.522.113,51 ( 6.535.802,74 )	GPR GPR		
Erhaltene Anzahlungen	1.770.602,89 ( 1.490.262,19 )	1.770.602,89 ( 1.490.262,19 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.969,76 ( 26.189,44 )	41.969,76 ( 26.189,44 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.596,06 ( 324.027,47 )	198.596,06 ( 324.027,47 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.781,41 ( 15.284,51 )	26.781,41 ( 15.284,51 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.560.063,63</b> ( 8.391.566,35 )	<b>2.872.388,38</b> ( 2.922.078,83 )	<b>1.711.087,33</b> ( 2.143.479,72 )	<b>2.976.587,92</b> ( 3.326.007,80 )	<b>5.522.113,51</b> ( 6.535.802,74 )			

GPR = Grundpfandrechte