

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



SEIT 1957

**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**

Oschatz / Mügeln eG

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

AKTIVA	31.12.2025		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		95,81	917,93
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	22.676.548,82		23.476.739,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.149,27		37.159,96
Anlagen im Bau	<u>38.010,75</u>		0,00
		22.746.708,84	23.513.899,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>12.060,00</u>	<u>12.060,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		22.758.864,65	23.526.877,45
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	1.905.804,46		1.974.321,98
Geleistete Anzahlungen	<u>106.326,30</u>	2.012.130,76	88.155,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.081,22		24.672,22
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>236.485,78</u>	290.567,00	282.496,16
Wertpapiere		1.035.801,02	1.290.684,29
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.229.309,09		2.433.670,78
Bausparguthaben	<u>478.952,61</u>	3.708.261,70	436.377,62
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		750,00	2.250,00
BILANZSUMME		<u><u>29.806.375,13</u></u>	<u><u>30.059.506,45</u></u>

PASSIVA

31.12.2025

Vorjahr

€

€

€

EIGENKAPITAL**Geschäftsguthaben**

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.040,00		70.525,00
- der verbleibenden Mitglieder	947.515,00		940.395,94
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.004.555,00	6.510,00

Kapitalrücklage

80.510,79 79.890,79

Ergebnisrücklagen

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.512.552,51		2.512.552,51
Gesetzliche Rücklage	15.958.761,50		15.220.157,12
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(738.604,38)		(737.766,06)
Andere Rücklagen	251.604,05		251.604,05
Bauerneuerungsrücklage	<u>3.880.358,05</u>	22.603.276,11	3.880.358,05

Bilanzergebnis

Jahresüberschuss	738.604,38		737.766,06
Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-738.604,38</u>	<u>0,00</u>	<u>-737.766,06</u>

Eigenkapital insgesamt

23.688.341,90 22.961.993,46

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	4.876,38		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>172.660,00</u>		164.380,00
		177.536,38	

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.602.823,50		4.721.745,25
Erhaltene Anzahlungen	2.052.157,04		1.946.642,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.910,43		61.388,98
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.689,55		181.525,43
Sonstige Verbindlichkeiten	17.916,33		21.830,40
- davon aus Steuern	<u>(10.149,90)</u>	5.940.496,85	(18.713,97)

BILANZSUMME29.806.375,1330.059.506,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

	2025	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.142.853,31	4.877.257,96
Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-68.517,52	339.911,59
Sonstige betriebliche Erträge	223.803,71	94.490,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-2.962.418,81</u>	<u>-2.951.743,75</u>
ROHERGEBNIS	2.335.720,69	2.359.916,35
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-399.165,89	-455.356,02
soziale Abgaben	-99.302,18	-109.843,26
(davon für Altersvorsorge)	<u>(8.721,60)</u>	(10.528,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-840.444,16	-842.227,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-185.151,46	-132.771,31
Zinserträge	65.917,51	69.568,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-57.402,33	-59.069,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-19.145,25</u>	<u>-2.876,88</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN	801.026,93	827.340,80
Sonstige Steuern	<u>-62.422,55</u>	<u>-89.574,74</u>
JAHRESÜBERSCHUSS	738.604,38	737.766,06
Einstellung in ErgebnISRücklage	<u>-738.604,38</u>	<u>-737.766,06</u>
BILANZGEWINN	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025

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 zwischen € 250,01 und € 800,00 werden vereinfachend im Zugangsjahr abgeschrieben (§ 6 Abs.2 EstG).

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 wurden im Geschäftsjahr sofort abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zum 31.12.2025 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. € 1.905,8 (Vorjahr: Tsd. € 1.974,3) 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. € 10,1 und abgerechnete Umlagen in Höhe von Tsd. € 43,9. Von den Mietforderungen haben Tsd. € 7,7 eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Es erfolgten keine Wertberichtigungen

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum der Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 226,2 enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassen folgende Rückstellungen:

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	118,3
Prüfungskosten	16,0
Lohnkosten für Erstellung des Jahresabschlusses	2,7
Lohnkosten für Steuererklärung	1,0
Offenlegung Jahresabschluss	0,5
Nicht genommener Urlaub	34,2
	<u>172,7</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. € 1,1 enthalten.

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Handwerker	<u>2</u>	<u>3</u>
	4	6

Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2025	927
Zugang	63
Abgang	-58
Stand 31.12.2025	932

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 7,1 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. € 34,4 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 33,8) hinterlegt, die treuhänderisch verwaltet werden.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Sven Petzold
Daniel Ludewig

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Reimann
Sirko Lunkwitz
Steffi Schriefer
Matthias Müller
Jens Ortner


Vorsitzender
Stellvertretender Vorsitzender
Schriftführerin

Oschatz, 26.05.2026

Der Vorstand



Daniel Ludewig



Sven Petzold

Anlage 1
Anlagenpiegel

per 31.12.2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	kumuliert	im Ge-	auf	auf	kumuliert	Am 31.12.2025
	01.01.2025 €	€	€	€	31.12.2025 €	01.01.2025 €	schäfts- jahr €	Umbuchung €	Abgänge €	31.12.2025 €	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.874,90	0,00	-18.107,64	0,00	5.767,26	22.956,97	822,12	0,00	-18.107,64	5.671,45	95,81
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	45.619.852,84	33.220,61	0,00	0,00	45.653.073,45	22.143.113,28	833.411,35	0,00	0,00	22.976.524,63	22.676.548,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung - davon GWG	98.709,07	1.200,00 (0,00)	-388,00	0,00	99.521,07	61.549,11	6.210,69 (0,00)	0,00	-388,00	67.371,80	32.149,27
Anlagen im Bau	0,00	38.010,75	0,00	0,00	38.010,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.010,75
Sachanlagen gesamt	45.718.561,91	72.431,36	-388,00	0,00	45.790.605,27	22.204.662,39	839.622,04	0,00	-388,00	23.043.896,43	22.746.708,84
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	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
Anlagevermögen insgesamt	45.754.496,81	72.431,36	-18.495,64	0,00	45.808.432,53	22.227.619,36	840.444,16	0,00	-18.495,64	23.049.567,88	22.758.864,65

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025 (Vorjahreszahlen in Klammern)		insgesamt		Restlaufzeit			davon gesichert	
				unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
		€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.602.823,50 (4.721.745,25)	295.072,01 (700.984,24)	1.276.168,63 (1.422.360,16)	2.031.582,86 (2.598.400,85)	3.602.823,50 (4.721.745,25)		GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.052.157,04 (1.946.642,93)	2.052.157,04 (1.946.642,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.910,43 (61.388,98)	76.910,43 (61.388,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.689,55 (181.525,43)	190.689,55 (181.525,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.916,33 (21.830,40)	17.916,33 (21.830,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	5.940.496,85 (6.933.132,99)	2.632.745,36 (2.912.371,98)	1.276.168,63 (1.422.360,16)	2.031.582,86 (2.598.400,85)	3.602.823,50 (4.721.745,25)			

GPR = Grundpfandrechte