

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Wohnungsgenossenschaft Peitz eG Peitz	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	28.12.2018

## Wohnungsgenossenschaft Peitz eG

### Peitz

### Jahresabschluss zum 31.12.2017

#### Bilanz

##### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Ausstehende Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00	2.173,03
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.903.741,41		2.998.175,48
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.756,41	2.906.497,82	3.496,95
II. Finanzanlagen			
Beteiligungen		100,00	100,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		126.640,79	119.072,75
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		0,00	580,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände		5.228,97	549,02
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		417.796,17	429.589,52
Bilanzsumme		3.456.263,75	3.553.736,75

##### Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.271,20		10.481,65
2. der verbleibenden Mitglieder	155.690,85	167.962,05	155.946,50
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	1.818.108,89		1.818.108,89
2. Gesetzliche Rücklage	7.720,51		7.720,51
3. Andere Ergebnisrücklage	15.338,76	1.841.168,16	15.338,76
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-538.228,14		-541.198,40
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-32.634,62	- 570.862,76	2.970,26
3. Einstellung in gesetzliche Rücklage			
4. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen			
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		8.000,00	8.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.878.692,29	1.955.555,34
2. Erhaltene Anzahlungen		106.592,00	102.646,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		625,10	592,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.011,34	12.461,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten		9.075,57	5.113,00
Bilanzsumme		3.456.263,75	3.553.736,75

#### Anhang

##### 1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Peitz eG hat ihren Sitz in Peitz und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Cottbus (Reg.Nr. GnR 223 CB).

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2017 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt worden.

Er umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel).  
Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses in der Fassung vom 17. Juli 2015 für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.  
Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Ausstehende Einzahlungen auf Geschäftsanteile

Ausstehende Einzahlungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten werden mit dem für die Gebäude steuerlich geltenden Abschreibungssatz von 2,0 % p.a. abgeschrieben, den Abschreibungen für Außenanlagen liegt ein Abschreibungssatz von 10 % p. a. zugrunde.

Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 20 % p.a.

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen beinhalten ausschließlich Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben erfolgte nach der Bruttomethode.

Sonstige Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten wurden am Bilanzstichtag mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1 Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den **Anlagenspiegel** verwiesen.

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt **dar**:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in €
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	0,00 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	5.228,97 €	
	5.228,97 €	

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen neben Kostengutschriften (T€ 2,6). Forderungen gegenüber Mitgliedern (T€ 2,6).

Die Sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 (T€ 5,2) sowie die steuerliche Beratung (T€ 2,8).

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten wird auf den **Verbindlichkeitspiegel** verwiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen in Höhe von T€ 215,5 vor dem 30. Juni 1990 ausgereichte Kredite für den Wohnungsbau. Darüber hinaus werden aufgenommene Modernisierungsdarlehen aus Landesmitteln in Höhe von T€ 316,3 sowie drei Kapitalmarktdarlehen in Höhe von T€ 1.346,9 ausgewiesen.

In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Sollmieten für Wohnungen	275,7
Umlagen für die Bewirtschaftung	119,1
Erlösschmälerungen	- 3,8
	391,0

#### Bestandsveränderungen

Die Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen ergibt sich wie folgt:

	T€
Bestandserhöhung	126,6
Bestandsverminderung	-119,1
Saldo Bestandsveränderung	7,6

#### Sonstige betriebliche Erträge

Als Sonstige betriebliche Erträge werden im Wesentlichen ausgewiesen:

	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,5
Erträge aus der Grünlandpflege	0,6
Pachteinnahmen	0,2
Eintrittsgelder	0,2

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Im Wirtschaftsjahr 2017 entstanden umlagefähige Betriebskosten in Höhe von T€ 122,6, die mit den Mietern im Jahr 2018 abgerechnet werden.

Für die Instandhaltung der eigenen Wohnanlagen sowie wohnwertverbessernde Maßnahmen im Zuge von Mieterwechseln fielen im Geschäftsjahr T€ 93,8 für Fremdleistungen an.

#### Personalaufwand

Der angefallene Personalaufwand setzt sich zusammen aus T€ 16,8 gezahlter Vergütung für den Vorstand, sowie darauf entfallenden Sozialabgaben in Höhe von T€ 4.

#### Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Abschreibungen des Anlagevermögens ist dem **Anlagenspiegel** zu entnehmen.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	T€
Prüfungskosten für den Jahresabschluss	5,2
Steuerberatungs- und Lohnabrechnungsleistungen	2,8
Sonstige sächliche Verwaltungskosten	4,0
	12,0

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinserträge entstanden im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 0,7 für Festgeldanlagen.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen im Einzelnen:

	T€
Zinsen für Altkredite	9,8
Zinsen für Modernisierungsdarlehen	68,0
Laufende Verwaltungskostenbeiträge der ILB	1,8
	79,6

**Sonstige Steuern**

An sonstigen Steuern fielen im Geschäftsjahr T€ 6,7 für Grundsteuer an, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abgerechnet wurden.

**4. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**5. Sonstige Angaben**

Mitgliederbewegung

	Mitgliederzahl
Stand am 1.Januar 2017	90
Zugänge	+7
Abgänge	- 7
Stand am 31.Dezember 2017	90

Die Mitglieder waren Ende 2017 mit 609 Anteilen zu je € 255,65 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2017 T€ 155,7

Ausstehende Einzahlungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Genossenschaft beschäftigt ein hauptamtliches Vorstandsmitglied, das für die laufende Buchführung verantwortlich zeichnet. Ein weiteres Vorstandsmitglied ist ehrenamtlich tätig.

Den gezahlten Vergütungen liegen Beschlüsse des Aufsichtsrates zugrunde.

Mitglieder des Vorstandes

Frau Eveline Buckatz

Herr Gerd Schwella

Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Marina Kutter - Vorsitzende -

Frau Maria Tomschy

Frau Roswitha Büttner

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

**Peitz, den 31.05.2018****Der Vorstand****E. Buckatz****G. Schwella****Anhang**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 <sup>3)</sup>			Besicherung
		Davon mit einer Restlaufzeit von			
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.878.692,29	76.863,05	581.770,12	1.216.913,99	Grundschulud
	(1.955.555,34)	(76.838,49)	(663.235,33)		
Erhaltene Anzahlungen	106.592,00	106.592,00	-	-	
		(102.646,04)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	625,10	625,10	-	-	
		(592,65)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.011,34	15.011,34	-	-	
		(12.461,54)			
Sonstige Verbindlichkeiten	9.075,57	9.075,57	-	-	
		(5.113,00)			

Die Fristigkeiten der  
Verbindlichkeiten stellen sich wie  
folgt dar:

	Insgesamt	Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 <sup>*)</sup>			Besicherung
		Davon mit einer Restlaufzeit von			
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Gesamtbetrag	2.009.996,30	208.167,06 (197.651,72)	581.770,12	1.216.913,99	

<sup>\*)</sup> Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern

#### **Feststellung Jahresabschluss**

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 erfolgte am 24.09.2018.

---

## Wohnungsgenossenschaft Peitz eG

### Gewinn- und Verlust für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	390.990,12	375.560,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.568,04	14.949,43
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.445,76	1.956,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	218.804,05	168.302,79
<b>5. ROHERGEBNIS</b>	<b>181.199,87</b>	<b>224.163,09</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	16.800,00	15.840,00
b) Sozialabgaben	4.154,08	3.911,19
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	95.412,95	101.385,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.957,72	11.851,70
9. Erträge aus Beteiligungen	37,74	63,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	679,55	460,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.553,71	82.616,55
<b>12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>- 25.961,30</b>	<b>9.082,69</b>
13. Sonstige Steuern	6.673,32	6.112,43
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETR</b>	<b>- 32.634,62</b>	<b>2.970,26</b>
15. Verlustvortrag	-538.228,14	- 541.198,40
<b>16. BILANZVERLUST</b>	<b>- 570.862,76</b>	<b>- 538.228,14</b>