

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Wohnungsgenossenschaft Peitz eG Peitz	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	30.07.2020

## Wohnungsgenossenschaft Peitz eG

Peitz

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

#### Bilanz

##### AKTIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Ausstehende Einzahlungen auf Geschäftsanteile</b>		5.368,62	0,00
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.714.365,29		2.809.053,35
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.243,63	2.715.608,92	2.027,71
II. Finanzanlagen			
Beteiligungen		100,00	100,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		117.722,33	116.894,75
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		0,00	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände		3.367,73	3.355,60
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		451.334,70	462.177,22
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.293.502,30</b>	<b>3.393.608,63</b>

##### PASSIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.384,20		5.113,00
2. der verbleibenden Mitglieder	152.367,40	169.751,60	155.690,85
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	-556.091,51		-570.862,76
2. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-19.925,55	-576.017,06	14.771,25
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		8.000,00	8.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.715.371,24	1.798.684,11
2. Erhaltene Anzahlungen		119.298,28	116.875,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		945,10	645,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.666,98	11.220,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten		5.318,00	12.303,03
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.293.502,30</b>	<b>3.393.608,63</b>

#### Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	384.877,84	401.260,30
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	827,58	-9.746,04
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.232,51	1.788,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	196.816,25	164.621,38

<b>5. ROHERGEBNIS</b>	<b>193.121,68</b>	<b>228.681,15</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	20.443,16	18.000,00
b) Sozialabgaben	5.016,75	4.453,48
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	95.472,14	95.599,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.241,85	13.842,28
9. Erträge aus Beteiligungen	41,99	43,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	861,89	1.024,39
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	73.103,89	76.408,58
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-13.252,23</b>	<b>21.444,57</b>
13. Sonstige Steuern	6.673,32	6.673,32
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-19.925,55</b>	<b>14.771,25</b>
15. Verlustvortrag	-556.091,51	-570.862,76
<b>16. BILANZVERLUST</b>	<b>-576.017,06</b>	<b>-556.091,51</b>

## 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 2019 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 Anlagespiegel 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

Entsprechend dem Prinzip des Bruttoausweises der Geschäftsguthaben sind auf der Aktivseite die ausstehenden Einzahlungen zum Ausweis gelangt.

#### 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 2019.

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 **Anlagespiegel** 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**:

Forderungen	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in €
Forderungen aus Vermietung	<b>0,00 €</b>	
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>3.367,73 €</b>	
	<b>3.367,73 €</b>	

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen neben Kostengutschriften (TC1,2). Forderungen gegenüber Mitglieder (TC 2,1).

Die Sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 (TC 5,2) sowie die steuerliche Beratung (TC 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 TC 201,1 vor dem 30.Juni 1990 ausgereichte Kredite für den Wohnungsbau. Darüber hinaus werden aufgenommene Modernisierungsdarlehen aus Landesmitteln in Höhe von TC 346,3 sowie drei Kapitalmarktdarlehen in Höhe von TC 1.168,0 ausgewiesen.

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

#### Gewinn- und Verlustrechnung

##### Umsatzerlöse

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	TC
Sollmieten für Wohnungen	277,6
Umlagen für die Bewirtschaftung	116,9
Erlösschmälerungen	-9,6
	<b>384,9</b>

##### Bestandsveränderungen

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

TC

Bestandserhöhung	117,7
Bestandsverminderung	-116,9
Saldo Bestandsveränderung	<b>0,8</b>

**Sonstige betriebliche Erträge**

Als Sonstige betriebliche Erträge werden im Wesentlichen ausgewiesen:

	TC
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3,2
Erträge aus der Grünlandpflege	0,6
Pachteinnahmen	0,2
Eintrittsgelder	0,2

**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

Im Wirtschaftsjahr 2019 entstanden umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TC 117,2, die im Jahr 2020 abgerechnet werden.

Für die Instandhaltung der eigenen Wohnanlagen sowie wohnwertverbessernde Maßnahmen im Zuge von Mieterwechseln fielen im Geschäftsjahr TC 81,2 für Fremdleistungen an.

**Personalaufwand**

Der angefallene Personalaufwand setzt sich zusammen aus TC 20,4 gezahlter Vergütung für den Vorstand, sowie darauf entfallenden Sozialabgaben in Höhe von TC 4,9 und für die Berufsgenossenschaft TC 0,1.

**Abschreibungen auf Sachanlagen**

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	TC
Prüfungskosten für den Jahresabschluss	5,2
Steuerberatungs- und Lohnabrechnungsleistungen	2,8
Sonstige sächliche Verwaltungskosten	5,2
	<b>13,2</b>

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinserträge entstanden im Geschäftsjahr in Höhe von TC 0,8 für Festgeldanlagen.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen im Einzelnen:

	TC
Zinsen für Altkredite	8,8
Zinsen für Modernisierungsdarlehen	62,8
Laufende Verwaltungskostenbeiträge der ILB	1,5
	<b>73,1</b>

**Sonstige Steuern**

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

**4. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**5. Sonstige Angaben**

Mitgliederbewegung	Mitgliederzahl
Stand am 1. Januar 2019	90
Zugänge	8
Abgänge	-10
Stand am 31. Dezember 2019	88

Die Mitglieder waren Ende 2019 mit 596 Anteilen zu je € 255,65 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2019 TC 152,4.

Ausstehende Einzahlungen bestehen zum Bilanzstichtag TC 5,4.

**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 23.03.2020

Der Vorstand

Eveline Buckatz

Gerd Schwella

**Anlagenspiegel**

<b>Bruttowerte</b>	Anschaffungs-/	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/
--------------------	----------------	---------	---------	----------------

	Herstellungskosten 01.01.2019 €	€	€	Herstellungskosten 31.12.2019 €
<b>I. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	5.303.374,85			5.303.374,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.057,11			16.057,11
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>5.319.431,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.319.431,96</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	100,00	0,00	0,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>5.319.531,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.319.531,96</b>
<b>Abschreibungen</b>				
	Kumulierte			Kumulierte
	Abschreibungen	Abschreibungen	Abschreibungen	Abschreibungen
	01.01.2019	d.Geschäftsjahres	auf Abgänge	31.12.2019
	€	€	€	€
<b>I. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	2.494.321,50	94.688,06		2.589.009,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.029,40	784,08		14.813,48
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.508.350,90</b>	<b>95.472,14</b>	<b>0,00</b>	<b>2.603.823,04</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.508.350,90</b>	<b>95.472,14</b>	<b>0,00</b>	<b>2.603.823,04</b>
<b>Buchwerte</b>				
			Buchwert	Buchwert
			31.12.2019	31.12.2018
			€	€
<b>I. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten			2.714.365,29	2.809.053,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung			1.243,63	2.027,71
<b>Summe Sachanlagen</b>			<b>2.715.608,92</b>	<b>2.811.081,06</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen			100,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>2.715.708,92</b>	<b>2.811.181,06</b>

#### Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	unter 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von		Besicherung
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.715.371,24	83.312,87	395.002,26	1.237.056,11	Grundschild
	(1.798.684,11)	(80.008,18)	(577.288,08)	(1.141.387,85)	
Erhaltene Anzahlungen	119.298,28	119.298,28	-	-	
	(116.875,68)	(116.875,68)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	945,10	945,10	-	-	
	(645,10)	(645,10)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.666,98	9.666,98	-	-	
	(11.220,21)	(11.220,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	5.318,00	5.318,00	-	-	
	(12.303,03)	(12.303,03)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.850.599,60</b>	<b>218.541,23</b>	<b>395.002,26</b>	<b>1.237.056,11</b>	
	<b>(1.939.728,13)</b>	<b>(221.052,20)</b>	<b>(577.288,08)</b>	<b>(1.141.387,85)</b>	

#### Feststellung Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde festgelegt am 10.06.2020.