



SEIT 1957

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
Oschatz / Mügeln eG

Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG  
Brüderstraße 3a / 04758 Oschatz

**An die Mitglieder der  
Wohnungsgenossenschaft  
Oschatz / Mügeln eG**

12.11.2020

### **Mitgliederversammlung 2020 – Schriftliches Umlaufverfahren**

Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied,

einer langjährigen Tradition folgend, sollte unsere Mitgliederversammlung am 04.11.2020 stattfinden. Die Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung wird nun ersetzt durch das schriftliche Umlaufverfahren.

Dieses Schreiben ist daher als formelle Einladung zur schriftlichen Beschlussfassung unter Beachtung der Vorgaben der Satzung und des COVID-19-Gesetzes zu verstehen.

Seit Anfang dieses Jahres hat uns die COVID-19-Pandemie fest im Griff und unser Alltagsleben in einer nicht vorhersehbaren Art und Weise verändert.

Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG haben die Lage mehrfach und intensiv analysiert und kommen, auch in Fürsorge für Risikogruppen, zu dem Ergebnis, dass eine Präsenzveranstaltung im Jahr 2020 nicht vertretbare Risiken birgt.

Zudem haben Aufsichtsrat und Vorstand Ihr Meinungsbild dahingehend berücksichtigt, dass die Mehrheit der Mitglieder ein schriftliches Umlaufverfahren befürwortet.

Wir möchten Sie nachfolgend über das schriftliche Umlaufverfahren informieren.

Dabei haben wir alle Regularien so berücksichtigt, dass Ihre Rechte als Mitglieder der Genossenschaft im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erhalten bleiben.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie alle notwendigen sowie informative Unterlagen für Ihre Beschlussfassung:

- A2 – Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
- A3 – Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019
- A4 – Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019
- A5 – Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2018

Zur Beschlussfassung stehen die Sachverhalte an, welche im Jahr 2020 noch entschieden werden müssen und über die schriftlich mittels **Stimmzettel** abgestimmt wird.

Im Jahr 2020 enden auch die Amtszeiten dreier Aufsichtsräte. Diese Wahlen zum Aufsichtsrat können in diesem Jahr nicht im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt werden, stattdessen werden die Wahlen in der Mitgliederversammlung 2021 stattfinden.

Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG / Brüderstraße 3a / 04758 Oschatz  
T. 03435 999 600-0 / F. 03435 999 600-9 / WhatsApp 03435 999 6008 / info@wg-oschatz.de

Vorstand: Dipl.-Betriebswirt (BA) Sven Petzold, Dipl.-Ing. Daniel Ludewig  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dipl.-Kfm. Sirko Lunchwitz  
Amtsgericht Leipzig / Gen.-Reg. Nr. 279



Sparkasse Leipzig  
**IBAN: DE89 8605 5592 1520 0000 53**  
BIC: WELADE8LXXX

Gem. Art. 2 § 3 Absatz 5 Satz 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID 19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht bleiben die Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft auch nach Ablauf der Amtszeit bis zur Wahl der Nachfolger im Amt.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie den Stimmzettel für die zu fassenden folgenden Beschlüsse:

- Beschlussvorlage TOP I: Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2019
- Beschlussvorlage TOP II: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019
- Beschlussvorlage TOP III: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Zusätzlich möchten wir Sie darüber informieren, dass nach dem COVID-19-Gesetz Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG, auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden können. Auf Empfehlung des Prüfungsverbandes hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 10.09.2020 von dieser Sonderregelung Gebrauch gemacht. Aus diesem Grund entscheidet die Mitgliederversammlung nur noch über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019 in Höhe von € 1.043.799,14.

**Bitte senden Sie uns den Rückumschlag mit Ihrer Stimmabgabe unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Anschrift mit Ihrer Unterschrift rechtzeitig zurück.**

In den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie auf unserer Homepage [www.wg-oschatz.de](http://www.wg-oschatz.de) sind alle aufgeführten Unterlagen noch einmal verfügbar.

**Am Dienstag, 15.12.2020, 13.00 Uhr finden die Stimmenauszählung und somit die Beschlussfassungen statt. Daher zählt dieser Tag als Tag der Mitgliederversammlung.**

Wenn Sie Fragen haben, ihre Meinung äußern wollen oder eine Auskunft begehren, haben Sie vom Erhalt dieser Einladung **bis zum 27.11.2020** Zeit dafür (siehe Ablaufplan). Sie erhalten von uns in der Zeit vom **30.11.2020 bis zum 07.12.2020** unsere Antworten auf Ihre Fragen, Auskunftsbegehren und Anträge (siehe Ablaufplan).

Uns ist bewusst, dass die aufgeführten Informationen das persönliche Wort und die Begegnung der Menschen nicht ersetzen kann. Aber besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen, um die Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft zu erhalten.

Aufsichtsrat und Vorstand der Wohnungsgenossenschaft bitten trotz der besonderen Umstände um eine hohe Beteiligung unserer Mitglieder.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie unbeschadet durch diese Zeit kommen und gesund bleiben.

Mit genossenschaftlichem Gruß

Sirko Lunkwitz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

#### Anlagen

- A1 – Ablaufplan
- A2 – Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
- A3 – Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019
- A4 – Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019
- A5 – Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2018
- A6 – Rückantwort (Stimmzettel)
- A7 – Rückumschlag -Porto zahlt Empfänger-



# **Jahresabschluss**

## **für das**

# **Geschäftsjahr 2019**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



SEIT 1957

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**

Oschatz / Mügeln eG

# BILANZ 2019

## AKTIVA

	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.105,84	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.735.206,27		20.307.317,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.045,65		30.422,75
Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	25.803.251,92	838.752,77
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens		<u>12.060,00</u>	<u>12.060,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>25.817.417,76</u>	<u>21.188.553,38</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.367.877,45		1.209.071,70
Geleistete Anzahlungen	<u>13.440,10</u>	1.381.317,55	46.147,49
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.466,71		16.787,33
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>194.948,53</u>	216.415,24	136.603,92
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		737.293,48	1.021.936,08
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.100.875,68		2.138.738,98
Bausparguthaben	<u>231.634,33</u>	2.332.510,01	191.508,04
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.618,18	3.490,91
		<u><u>30.487.572,22</u></u>	<u><u>25.952.837,83</u></u>

**PASSIVA**

	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.830,00		47.120,00
der verbleibenden Mitglieder	916.075,00		866.325,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.240,00</u>	977.145,00	465,00
		76.410,79	75.790,79
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.512.552,51		2.512.552,51
Gesetzliche Rücklage	11.593.322,47		10.549.523,33
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(1.043.799,14)		(973.498,29)
Andere Rücklagen	251.604,05		251.604,05
Bauerneuerungsrücklage	<u>3.880.358,05</u>	18.237.837,08	3.880.358,05
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss	1.043.799,14		973.498,29
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.043.799,14</u>	<u>0,00</u>	<u>-973.498,29</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		19.291.392,87	18.183.738,73
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	1.180,00		2.064,30
Sonstige Rückstellungen	<u>60.024,32</u>	61.204,32	70.923,94
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.433.742,93		6.307.712,97
Erhaltene Anzahlungen	1.345.078,05		1.222.982,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.208,53		25.867,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.242,35		125.614,09
Sonstige Verbindlichkeiten	13.703,17		13.934,75
davon aus Steuern	(8.607,63)		(7.579,85)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(2.151,09)</u>	11.134.975,03	(1.501,00)
		<u><u>30.487.572,22</u></u>	<u><u>25.952.837,83</u></u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.077.053,70	3.877.400,79
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		158.805,75	10.126,94
Sonstige betriebliche Erträge		48.540,74	44.703,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung		<u>-1.785.094,33</u>	<u>-1.729.402,21</u>
<b>ROHERGEBNIS</b>		2.499.305,86	2.202.829,43
<i>Personalaufwand</i>			
Löhne und Gehälter	-269.456,12		-228.175,16
soziale Abgaben	-54.542,03		-43.781,87
(davon für Altersvorsorge)	<u>(8.160,23)</u>	-323.998,15	<u>(8.160,23)</u>
Abschreibungen auf immaterielle vermögensgegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen		-758.797,87	-641.178,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-150.777,11	-105.486,31
Zinserträge		9.000,86	12.045,52
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-27.322,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-137.361,92	-107.448,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-9.532,33</u>	<u>-10.892,33</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.127.839,34	1.050.589,46
Sonstige Steuern		<u>-84.040,20</u>	<u>-77.091,17</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.043.799,14</b>	<b>973.498,29</b>
Einstellung in Ergebnisrücklage		<u>-1.043.799,14</u>	<u>-973.498,29</u>
<b>Bilanzergebnis</b>		<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

## Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin 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 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	3,33 und 10,0
Geschäftsausstattung	6,66 bis 33,3

Die Anschaffungskosten für selbständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Betrag bis € 150,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00, die aber € 410,00 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 werden abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zum 31.12.2019 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.

Der Komplettbau am Objekt Brüderstraße 3a in Oschatz wurde abgeschlossen und dem Gebäudebestand wieder zugeführt. Desweiteren wurden drei neue Objekte im Fliegerhorst erworben.

Im Posten „unfertige Leistungen“ werden Tsd. € 1.367,9 (Vorjahr: Tsd. € 1.209,1) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Der Posten „Forderungen aus Vermietung“ umfasst rückständige Mieten in Höhe von Tsd. € 16,0 und abgerechnete Umlagen in Höhe von Tsd. € 5,5. Der Anteil der Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr an diesem Posten beträgt Tsd. € 6,6.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum der Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 143,0 enthalten.

Bausparguthaben in Höhe von Tsd. € 231,6 (Vorjahr: Tsd. € 191,5) sind zusätzlich zu den gewährten Grundpfandrechten zur Besicherung von Darlehen verpfändet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassen folgende Rückstellungen:

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	15,1
Prüfungskosten	14,0
Lohnkosten für Erstellung des Jahresabschlusses	3,4
Steuerberatungskosten	2,0
Nicht genommener Urlaub	12,5
Straßenausbaubeiträge	13,0
	<u>60,0</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. € 11,0 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Hausmeister	<u>1</u>	<u>0</u>
	3	2

### Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2019	858
Zugang	109
Abgang	-60
Stand 31.12.2019	907

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 49,8 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. € 33,5 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 34,9) hinterlegt, die treuhänderisch verwaltet werden.

**Prüfungsverband:**

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.  
Antonstr. 37

01097 Dresden

**Mitglieder des Vorstandes:**

Sven Petzold  
Daniel Ludewig

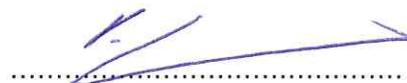
**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

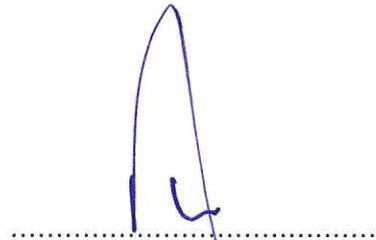
Sirko Lunkwitz  
Manfred Hänsel  
Steffi Schriefer  
Matthias Müller  
Jens Ortner

Vorsitzender  
Stellvertretender Vorsitzender  
Schriftführerin

Oschatz, 08.09.2020

Der Vorstand

  
.....  
Daniel Ludewig

  
.....  
Sven Petzold

## Anlage 1

**Anlagenpiegel**

Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte am 31.12.2019	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	kumuliert 01.01.2019	im Ge- schäftsjahr	auf Umbuchung	auf Abgänge		kumuliert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	20.528,16	2.527,01	-4.413,77	0,00	18.641,40	20.528,16	421,17	0,00	-4.413,77	16.535,56	2.105,84
<i>Sachanlagen</i>											
Grundstücke mit Wohnbauten	37.697.073,09	4.552.161,00	0,00	1.620.205,11	43.869.439,20	17.389.755,23	742.576,49	1.901,21	0,00	18.134.232,93	25.735.206,27
Geschäftsausstattung - davon GWG	112.222,73	66.282,14 (906,79)	-84.096,52 (-0,00)	0,00	94.408,35	81.799,98	15.800,21 (906,79)	0,00	-71.237,49 (-0,00)	26.362,70	68.045,65
Anlagen im Bau	840.653,98	779.551,13	0,00	-1.620.205,11	0,00	1.901,21	0,00	-1.901,21	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	38.649.949,80	5.397.994,27	-84.096,52	0,00	43.963.847,55	17.473.456,42	758.376,70	0,00	-71.237,49	18.160.595,63	25.803.251,92
<i>Finanzanlagen</i>											
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>	38.682.537,96	5.400.521,28	-88.510,29	0,00	43.994.548,95	17.493.984,58	758.797,87	0,00	-75.651,26	18.177.131,19	25.817.417,76

## Anlage 2

**Verbindlichkeitspiegel 2019 (Vorjahreszahlen in Klammern)**

Verbindlichkeiten	insgesamt	d a v o n				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.433.742,93 ( 6.307.712,97 )	968.713,88 ( 786.519,11 )	3.733.036,66 ( 3.155.456,63 )	4.731.992,39 ( 2.365.737,23 )	9.433.742,93 ( 6.307.712,97 )	GPR/ Verpf. GPR/ Verpf.
Erhaltene Anzahlungen	1.345.078,05 ( 1.222.982,00 )	1.345.078,05 ( 1.222.982,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.208,53 ( 25.867,05 )	32.208,53 ( 25.867,05 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	310.242,35 ( 125.614,09 )	310.242,35 ( 125.614,09 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.703,17 ( 13.934,75 )	13.703,17 ( 13.934,75 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.134.975,03</b> ( 7.696.110,86 )	<b>2.669.945,98</b> ( 2.174.917,00 )	<b>3.733.036,66</b> ( 3.155.456,63 )	<b>4.731.992,39</b> ( 2.365.737,23 )	<b>9.433.742,93</b> ( 6.307.712,97 )	

GPR = Grundpfandrechte

Verpf. = Verpfändung von Bausparguthaben

## Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

*„Dein Heim kann dir die Welt ersetzen - doch nie die Welt dein Heim“*

### Geschäftsverlauf 2019

#### **Wohnungsbewirtschaftung**

Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG ist ein kleines Wohnungsunternehmen am Oschatzer Wohnungsmarkt. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft in Oschatz, Mügeln und Wernsdorf 26 Häuser mit 949 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 54.743,05 m<sup>2</sup> sowie 58 Garagen und 220 Stellplätzen.

Der Komplettbau am Objekt Brüderstraße 3a in Oschatz wurde im Jahr 2019 abgeschlossen und dem Gebäudebestand zugeführt. Des Weiteren hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr ihren Immobilienbestand durch Erwerb von drei Wohngebäuden (60 Wohneinheiten) im Stadtteil Fliegerhorst erweitert und den Kaufpreis überwiegend durch Darlehensaufnahme finanziert.

Ferner errichtete die Genossenschaft im Berichtsjahr 70 Pkw-Stellplätze.

Die Sollmieten für Wohnungen, das Kerngeschäft der Genossenschaft, sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 239,1 gestiegen, hauptsächlich durch den Objekterwerb im Stadtteil Fliegerhorst.

Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 58 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegt sich im Geschäftsjahr bei ca. 4,76 €.

Mit dieser Miete pro m<sup>2</sup> liegt die Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügeln eG deutlich unter der Marktmiete.

Obwohl wir bemüht sind, ordentliche Mietanpassungen so gering wie möglich zu halten, werden wir künftig nicht umhin kommen, die Mieten auch in bestehenden Verträgen häufiger anzupassen.

Bei der Neuvermietung werden die Wohnungen grundsätzlich renoviert bzw. saniert, daraus ergeben sich auch Chancen für Mietanpassungen.

Im Geschäftsjahr 2019 investierte die Genossenschaft insgesamt T€ 1.220,2 in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes. Die Kosten entfallen im Berichtsjahr mit T€ 779,6 auf nachträgliche Herstellungskosten und mit T€ 440,6 auf Instandhaltungsaufwendungen.

Leider ist es uns nicht gelungen die Fluktuationsrate (von 8,2 % auf 9,4 %) und die Leerstandsquote (von 4,4 % auf 7,1%) zu senken, dadurch haben sich die Erlösschmälerungen von 123.458,05 € in 2018 auf 188.057,25 € im Geschäftsjahr erhöht.

#### **Wirtschaftliche Lage**

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2019 mit 25.817.417 € rd. 84,70 % der Bilanzsumme stellt. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Finanzlage ist solide und gut geordnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtsjahr um 3.126.030 € auf 9.433.742 € angestiegen. Die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital im Geschäftsjahr diente der Anschaffung und der Sanierung von Objekten der Genossenschaft. Sie machen rd. 36 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beträgt im Berichtsjahr 4,7 % (Vorjahr: 4,0 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 35,3 % (Vorjahr: 32,2 %).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.107.654 € auf 19.291.392 € erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 63,3 % nach 70,1 % im Vorjahr.

### **Mitgliederbestand**

Die genossenschaftlichen Werte zielen auf gute Nachbarschaft hin, um das Miteinander in der Gemeinschaft zu fördern.

In den letzten Jahren ist dieses Prinzip jedoch nach und nach mehr verloren gegangen. Ich möchte an dieser Stelle deshalb alle Mitglieder und Bewohner einer genossenschaftlichen Wohnung daran erinnern. Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG vermietet nicht nur Wohnungen, sie ist auch die Gemeinschaft von 967 Mitgliedern (Stand: 31.12.2019) die Geschäftsguthaben von rd. 975 T€ einbezahlt haben.

### **Chancen und Risiken**

Der Aufsichtsrat wird durch Berichte des Vorstands regelmäßig informiert.

Der Vorstand ist bestrebt operative Risiken möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Die für die Instandhaltung und Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können aus Eigenmitteln bestritten werden, so dass die Erhaltung unseres Bestandes auch langfristig gesichert ist und dem zeitgemäßen Standard entspricht.

Nach Auffassung des Vorstands wird unser eigener Immobilienbestand aufgrund guter Lage, zeitgemäßem Standard und befriedigender Marktsituation auch künftig gefragt sein. Gewissen Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch Nutzung neuer Medien, stetige Investitionen in den Bestand entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechsel sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir künftig zunehmend mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Wohnungsvermietung.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für die verschiedenen Haftungsrisiken und Schadensfälle sollen finanzielle Risiken in unserem Unternehmen möglichst ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden.

Rechtsstreitigkeiten mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht anhängig. Im langfristigen Planungshorizont von fünf Jahren erwarten wir weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Neben der Erwirtschaftung von Kosten und AfA sowie einer angemessenen Tilgung unserer Fremdmittel sollten weitere Investitionen und eine prozentuale Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Durch die geplanten Tilgungen und das gegenwärtig niedrige Zinsniveau, welches durch die frühzeitigen Refinanzierungen mittelfristig gesichert wird, wird auch die Zinsbelastung in diesem Zeitraum weiter sinken.

### **Strategische Ausrichtung**

2019 erzielte die Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG wiederum ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.043.799,14 €. Dieses Ergebnis stellt jedoch nicht den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar, sondern aus diesem Betrag sind noch die Tilgungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu tätigen.

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung der Bilanz der gesamte Jahresüberschuss der gesetzlichen Rücklage zugeführt, um die Kapitaldecke der Genossenschaft zu stärken, und um weitere Maßnahmen an der Substanzerhaltung und -mehrung unserer Häuser durchführen zu können.

Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell, mit sozialverträglichen Mieten und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch Modernisierung und Instandhaltung haben sich bewährt.

Auf der Grundlage unserer mittelfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung ausgehen. Es werden jedoch auch zukünftig erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu erhalten.

Dieser Herausforderung wird sich der Vorstand auch künftig stellen und alle Maßnahmen unternehmen, die diesem Ziel dienen.

## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019**

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG hat im Berichtsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

### **Corona-Krise**

Für alle überraschend, brach im März 2020 die Covid-19-Pandemie aus und versetzte das gesamte Land in einen Ausnahmezustand. Davon ist auch unsere Genossenschaft betroffen, das Leben ihrer Mitglieder und Bewohner, die Arbeit ihrer Organe und Gremien. Vieles hat sich seither im persönlichen, beruflichen und genossenschaftlichen Umfeld verändert. Der Vorstand hat unverzüglich einen „Pandemie-Plan“ aufgestellt und alle erforderlichen Maßnahmen zum eingeschränkten (Präsenz-) Betrieb unter Beachtung des Infektionsschutzes ergriffen. Die Corona-Krise erschwert die Arbeit des Aufsichtsrates und aller anderen genossenschaftlicher Gremien, sie wird aber mit alternativen Kommunikations- und Entscheidungswegen fortgesetzt. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise beraten. Nach den ersten Einschätzungen muss nicht mit Einnahmeausfällen gerechnet werden.

### **Besetzung des Vorstandes**

Die Genossenschaft wurde auch 2019 von Sven Petzold als hauptamtliches Vorstandsmitglied sowie Daniel Ludewig als nebenamtliches Vorstandsmitglied geleitet.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitgerecht, teils schriftlich, teils mündlich über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit einschließlich des Risikomanagements sowie über die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstandes sehr zufrieden. Er würdigt das Eintreten für Genossenschaftsinteressen, die erfolgreiche Steuerung von Bauvorhaben und Erwerbungen sowie das aktuelle Corona-Krisenmanagement.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation durch regelmäßige Sitzungen, persönliche Gespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

Der Aufsichtsrat hat Beschlussvorlagen des Vorstandes zu zustimmungspflichtigen Geschäften entsprechend der Bestimmungen der Geschäftsordnung ausführlich analysiert, beraten und die entsprechenden Entscheidungen herbeigeführt.

### **Besetzung des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus fünf Mitgliedern:

- Vorsitzender: Sirko Lunkwitz,
- Stellvertretender Vorsitzender: Manfred Hänsel,
- Schriftführerin: Steffi Schriefer,
- weitere Mitglieder: Matthias Müller, Jens Ortner.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 23.09.2019 wurden Sirko Lunkwitz zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Manfred Hänsel zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Die Mitgliederversammlung bestätigte am 27.06.2019 diese Aufsichtsräte für weitere drei Jahre im Amt.

Im Jahr 2020 enden die Amtszeiten folgender dreier Aufsichtsräte: Steffi Schriefer, Matthias Müller und Jens Ortner.

Der Aufsichtsrat wird bis zu einer Neuwahl mit allen Mitgliedern weiterarbeiten. In Folge der Corona-Krise und auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafrecht“ verlängern sich die auslaufenden Mandate von Aufsichtsratsmitgliedern bis zur nächstmöglichen Neuwahl auf einer Mitgliederversammlung, längstens jedoch bis zum 31.12.2021.

### **Arbeit des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand ständig, auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen, durch regelmäßige Informations- und Konsultationsgespräche mit dem Vorstand in Verbindung.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden in vier ordentlichen und einer konstituierenden Sitzung folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2019,
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2019 und Vorbereitung 2020,
- Berichte zur Lage der Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG, insbesondere zur Entwicklung der Mieteinnahmen sowie des Leerstandes,
- Planung und Durchführung des Erwerbs von Objekten im Oschatzer Stadtteil Fliegerhorst,
- Abschluss der Sanierung des Objektes Brüderstraße 3a in Oschatz
- Kenntnisnahme und Auswertung des Prüfberichtes zum Jahresabschluss 2018,
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2018 und zur Verwendung des Bilanzgewinnes,

Diese Kernaussagen bilden das Gerüst für den Wirtschaftsplan, welcher auf Basis der beschlossenen mittelfristigen Investitions- und Instandhaltungsplanung für den Perspektivzeitraum 2020 bis 2024 erstellt wurde.

Durch den Vorstand erfolgt die regelmäßige Fortschreibung des Wirtschaftsplanes.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von dieser Planung wurden dargelegt und vom Aufsichtsrat anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft.

Der durch den Vorstand am 31.05.2019 aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. – gesetzlicher Prüfungsverband – geprüft und der Genossenschaft am 24.09.2019 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates beteiligten sich aktiv am Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes am 23.09.2019.

Durch den Aufsichtsrat wurden in der Sitzung am 10.09.2020, der am 08.09.2020 aufgestellte Jahresabschluss 2019 einstimmig festgestellt und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, gemäß dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn gemäß Satzung § 40 in voller Höhe der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2019 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und wünscht für das Geschäftsjahr 2020 viel Erfolg! Dieser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die aktiv in ihren Wohngebieten tätig waren und somit zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Bleiben Sie gesund, bleiben Sie in Kontakt mit Ihren Nachbarn und packen Sie an, wenn Hilfe im Haus gebraucht wird.

**F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten und von der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2019 festgestellten Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Zum 31. Dezember 2018 stehen den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 21,7 um Mio. € 2,7 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 70,1 % (Vorjahresstichtag: 67,1 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd. € 974 (Vorjahr: Tsd. € 979) bei einem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung von Tsd. € 1.006 (Vorjahr: Tsd. € 954) und einem Zinsergebnis von Tsd. € -15 (Vorjahr: Tsd. € 24).

Aus dem sonstigen Bereich resultiert ein Fehlbetrag von Tsd. € 6 (Vorjahr: Überschuss Tsd. € 12). Der Ertragsteueraufwand beträgt wie im Vorjahr Tsd. € 11.

## VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN E. V.

- Gesetzlicher Prüfungsverband -

---

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 24. September 2019



Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.

  
Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

  
Gerber  
Wirtschaftsprüfer



SEIT 1957

WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT

Oschatz / Mügeln eG

# RÜCKANTWORT

- Porto zahlt Empfänger -

Schriftliche Stimmabgabe von

Herrn/Frau \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Gem. § 3(1) Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht

Tagesordnungspunkt	JA	NEIN
<b>TOP I Beschlussfassung über den Ergebnisverwendungsvorschlag</b> Der Vorstand schlägt- mit Genehmigung des Aufsichtsrates- vor, den Jahresüberschuss/Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 1.043.799,14 EUR wie folgt zu verwenden: Einstellung in die gesetzliche Rücklage: 1.043.799,14 EUR Die Mitglieder stimmen dem Ergebnisverwendungszuschlag zu.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>TOP II Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019</b> Die Mitglieder erteilen dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2019	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>TOP III Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019</b> Die Mitglieder erteilen dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2019	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift)