





Die **WBG SÜDHARZ** besteht seit über **110 Jahren** und ist mit mehr als **8.000** verwalteten Wohnungen und etwa **50 Mitarbeitern** im Unternehmen der **größte Vermieter** im Raum **Nordthüringen**.

Organe der *Genossenschaft*

Vertreterversammlung

69 Vertreter, diese wurden von den Mitgliedern der Genossenschaft aus 10 Wahlbezirken gewählt.

Aufsichtsrat

Thomas Kunze	<i>Vorsitzender</i>
Rainer Bachmann	<i>Stellv. Vorsitzender</i>
Doris Schilling	<i>Schriftführer</i>
Wolf Jacobi	<i>Stellv. Schriftführer</i>
Gunther Hebestreit	
Friedrich Forberger	
Simone Rappe	
Mike Szybalski	
André Vollmer	

Vorstand

Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnungswesen</i>
Harald Eisentraut	<i>Vorstand Technik</i>
Steffen Loup	<i>Vorstand Finanzen</i>

WBG Südharz

Auf einen Blick

	2010	2011	2012
Zahl der Mitglieder	7.268	7.217	7.222
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.338,1	7.300,7	7.308,8
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.286	6.284	6.280
Zahl der Mitarbeiter	48	47	43
zuzüglich Auszubildende / Studierende	4	4	4
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	3.219,1	3.904,2	5.228,8
Jahresüberschuss in T€	4.695,4	1.544,8	486,9
Bilanzsumme in T€	202.921,2	201.123,7	198.145,1
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		

„Die genossenschaftliche Idee ist ebenso einleuchtend wie erfolgreich:
Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.“

Ulrich Wickert





Inhalt

Bericht des Vorstandes	5
Bericht des Vorstandes <i>FINANZEN</i>	6
Bericht des Vorstandes <i>WOHNUNGSWESEN</i>	8
Bericht des Vorstandes <i>TECHNIK</i>	10
Bericht des Aufsichtsrates	12
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2012	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2012	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2012	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25

*„ Unsere tägliche Motivation
ist die Stärkung unserer
Genossenschaft – für zufriedene
Mitglieder und engagierte
Mitarbeiter. “*



Bericht des Vorstandes

Man liest es täglich in der Presse: Finanzkrise, Wirtschaftskrise, demografischer Wandel. Die Zeiten sind stürmisch und werden zunehmend schwieriger. Auf dem Wohnungsmarkt wachsen die Leerstände. Die Bevölkerung schrumpft und der Altersdurchschnitt steigt.

Die Nachfrage verändert sich sowohl quantitativ als auch qualitativ. Dazu kommen absehbare Entwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt, welche die Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen zusätzlich beeinflussen und verändern.

Wie sieht der Blick in die Zukunft angesichts dieser Prognosen aus?

Unsere prospektiven Betrachtungen sind positiv! Schon seit geraumer Zeit beschäftigen wir uns mit diesen Themen und haben die Zukunft im Visier unserer Planungen. Natürlich ist uns bewusst, dass die großen Jahre mit Zeiten, in denen wir stolz von Vermietungsquoten von über 98 % berichten konnten, vorüber sind. Dennoch sind wir optimistisch, weil wir bereits jetzt daran denken, uns auf die neuen Anforderungen einzustellen.

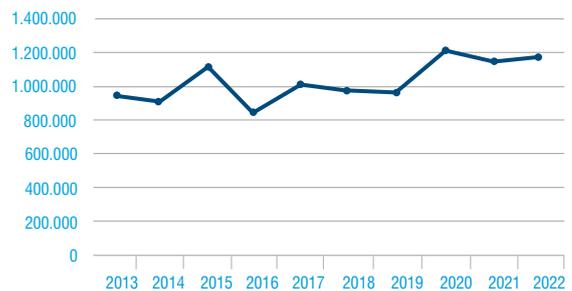
Das vergangene Jahr war wieder gekennzeichnet von großen strategischen Maßnahmen, die wir eingeleitet haben, um uns für die Zukunft zu rüsten. Neben der bautechnischen Fortführung unserer bedarfsgerechten Bestandssanierungen haben wir uns insbesondere der Optimierung der Mitgliederbindung und -neugewinnung gewidmet – mit Erfolg! Stabile Mitgliederzahlen können dies bezeugen. Das Jahr der Genossenschaften nutzten wir, um verstärkt den genossenschaftlichen Gedanken und die Gemeinschaft zu fördern. Selbstkritisch haben wir interne Prozesse genauestens unter die Lupe genommen, um künftig noch näher am Kunden zu agieren. Unter dem großen Motto „Vermietungsservice 2013“ starteten wir in eine anspruchsvolle Umstrukturierungsphase, die für uns und unsere Mitarbeiter bedeutet, wieder neu zu lernen, sich der Notwendigkeit anstehender Veränderungen bewusst zu werden und diese mit hohem Einsatz anzugehen.

Die Welt der Zahlen haben wir ebenso im Blick. In jeder Krise steckt auch eine Chance, die wir genutzt haben. Günstige Zinsen verschaffen uns langfristige Einsparpotentiale. Die Entschuldung sichert uns notwendige Reserven für die Zukunft. Die Pflege sehr guter Geschäftsbeziehungen zu

unseren Finanzierungspartnern ist dabei von entscheidender Bedeutung.

In der langfristigen Planung berücksichtigen wir alle prognostizierten Entwicklungen und stellen so schon jetzt die Weichen für den weiteren genossenschaftlichen Erfolg und Stabilität.

Ergebnis der Wirtschaftsplanung



Sicherheit ist das, was wir unseren Mitgliedern und Mitarbeitern bieten möchten. Dazu brauchen wir ihr Vertrauen und ihre Zuversicht. Dass uns das bisher gelungen ist, zeigen die Ergebnisse der Mitgliederbefragung im letzten Jahr.

91 % der Befragten rechnen damit, dass wir auch in Zukunft ihre Erwartungen erfüllen werden.

Wir bringen unsere WBG Südharz auf einen neuen Kurs in eine sichere Zukunft. Mit den starken Partnern an unserer Seite wird es uns gelingen, Stabilität und Erfolg langfristig zu erhalten.

„Wir können den Wind nicht ändern, aber wir können die Segel richtig setzen.“

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Sven Dörmann
Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand
Technik

Steffen Loup
Vorstand
Finanzen

A portrait of Steffen Loup, a middle-aged man with short brown hair, wearing a dark suit, white shirt, and a green and black striped tie. He is looking slightly to the left of the camera with a neutral expression. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

Bericht des Vorstandes *Finanzen*

Steffen Loup

Wer auch in schwierigeren Zeiten **erfolgreich** sein will, muss die **Entwicklungen** im Blick haben, **Risiken** erkennen und **Chancen** nutzen. Mit unserem **Mitarbeiterstab** und den uns zur Verfügung stehenden **Ressourcen** sind wir für die **Zukunft** gerüstet.

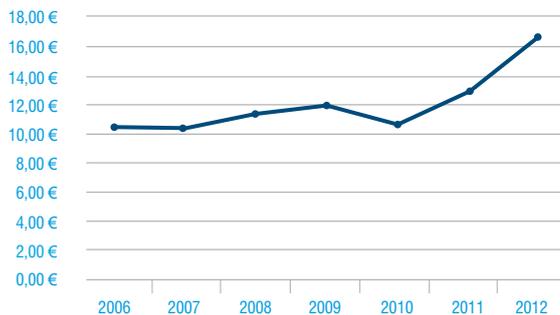
Unser Strategiekonzept „WBG 2020“ beinhaltet auch für die Bereiche Finanzen sowie Management und Personal klar definierte Ziele, welche die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft erhalten und optimieren sollen. Die Verfolgung dieser Ziele hatte auch im Geschäftsjahr 2012 hohe Priorität.

Mit Stolz blicken wir auf ein Jahr zurück, in dem es gelungen ist, wiederholt positive Ergebnisse zu einer dauerhaft gesunden und starken Genossenschaft zu erreichen.

Grundvoraussetzung bildet dabei ein motivierter und sehr gut ausgebildeter Mitarbeiterstab, der mit hervorragendem Fachwissen und positiver Einstellung unsere Mitglieder professionell betreut und die Genossenschaftswohnungen rechtskonform verwaltet. Unser Engagement in eine strukturierte Aus- und Weiterbildung ist dabei ein wichtiges Werkzeug. In den letzten Jahren erfuhren wir einen stetigen Generationenwechsel unter den Mitarbeitern. Erfreulich ist, dass wir in den letzten Jahren alle bei uns ausgebildeten jungen Menschen in das große Team WBG Südharz integrieren konnten. Sie konnten mit Begeisterung auf das Wissen erfahrener Mitarbeiter aufbauen und durch individuelle Förderung ihre Fähigkeiten in der Vermietung, technischen Betreuung, Abrechnung der Nebenkosten, Mietenmanagement, kaufmännischen Verwaltung und persönlichen Mitgliederbetreuung durch „Wohnen mit Ser-

vice“ weiterentwickeln. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen ehemaligen und aktiven Mitarbeitern bedanken, die durch persönliches Engagement diesen wichtigen Wissenstransfer ermöglichten und dazu beitrugen, dass unserer WBG Südharz durch die IHK Thüringen die Auszeichnung „Hervorragender Ausbildungsbetrieb“ verliehen wurde. Dass unsere Philosophie „Wohnen mit Service“ auch im Bereich Finanzen bereits als fester Bestandteil integriert wurde, beweist die hohe Qualität, mit welcher unsere Mitarbeiterinnen des Teams Betriebskosten jährlich die Nebenkostenabrechnungen erstellen. Die zügige Abrechnung von insgesamt ca. 6,4 Mio. € Betriebs- und Heizkosten bis zum dritten Quartal des Jahres ist ein Anspruch, den wir gern erfüllen möchten. Darüber hinaus ist der anhaltende deutliche Rückgang von kritischen Nachfragen unserer Mitglieder ein positiver Indikator für die hohe Transparenz und Qualität der Abrechnungen. Das stärkt das Vertrauen unserer Mitglieder in unsere Arbeit. Deutlich wird dies insbesondere auch an der erfolgreichen Entwicklung unseres Geschäftsfeldes „Wohnen & Sparen“. Die Sparange-

Entwicklung des Instandhaltungskostensatzes



bote wurden im Jahr 2012 wieder von vielen Mitgliedern genutzt.

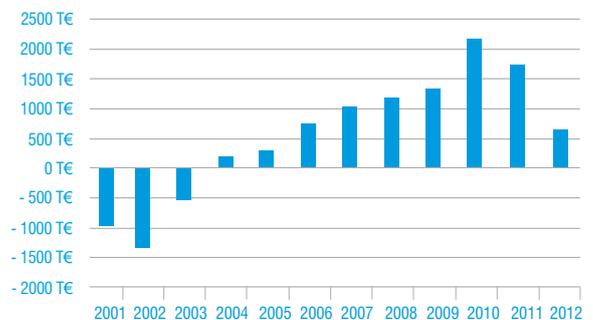
Insgesamt gaben wir im letzten Jahr 177 Inhaberschuldverschreibungen an interessierte Sparer aus. Das Anlagevolumen stieg auf über 2,0 Mio. €. Trotz der noch immer gegenwärtigen turbulenten Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt ist es uns gelungen, stabile Zinsen auf attraktivem Niveau anzubieten. Inhaberschuldverschreibungen unserer WBG Südharz sind ein Gewinn für alle – für unsere Mitglieder eine attraktive Sparform, für unsere Genossenschaft eine bankenunabhängige Finanzierungsform.

Mitgliederbetreuung ist aber auch ein Aspekt, den wir im Rahmen unseres Mietenmanagements als wichtige Aufgabe betrachten. In enger Zusammenarbeit mit unseren Sozialarbeitern suchen wir nach Lösungen bei persönlichen Engpässen, durch die Mitglieder in schwierige Situationen geraten können. Dieser großen Herausforderung stellt sich unser Team Mietbuchhaltung. Unserer sozialen Verantwortung stets bewusst, wurden hier im Jahr 2012 über 25,7 Mio. € Umsatzerlöse überwacht und Mitglieder intensiv unterstützt.

Als weiteres Ziel unserer Strategiekonzeption „WBG 2020“ stand im letzten Jahr auch die Verfolgung der Entschuldungsstrategie an vorderer Stelle. Noch Ende 2011 hatten wir Kreditverbindlichkeiten in Höhe von ca. 100 Mio. € zu verzeichnen. Nach einem weiteren Jahr ohne Darlehensneuaufnahme konnten die Verbindlichkeiten bis auf 93,6 Mio. € getilgt werden. So legen wir den Grundstein für die Bewältigung künftiger Herausforderungen, die uns aufgrund sich verstärkender Markteinflüsse und wachsender Anforderungen an das Produkt Genossenschaftswohnung erwarten. Die professionelle Betreuung der Kreditinstitute hat deshalb einen hohen Stellenwert für unser Unternehmen. Nicht zuletzt hat die Einstufung im Rating der Banken maßgeblichen Einfluss auf die uns angebotenen Zinssätze. Mit Bestnoten im Thüringer Unternehmensvergleich konnte die Basis für hervorragende Zinskonditi-

onen für anstehende Prolongationen gelegt werden. Sie trugen dazu bei, die Zinsaufwendungen weiter zu optimieren. Auch für eventuelle Neufinanzierungen im Rahmen künftiger Bestandsoptimierungen sind die erreichten hervorragenden Ratingergebnisse Grundstein für eine wirtschaftlich günstige Finanzierungsgestaltung von Investitionsmaßnahmen. Im Rahmen der Investitionen ist ein deutlicher Trend des Rückgangs von werterhöhenden Modernisierungsanteilen zu verzeichnen. Die steigenden Instandsetzungsaufwendungen bei Sanierungsmaßnahmen werden in zunehmendem Maß das Jahresergebnis beeinflussen. Auch im Jahr 2012 stand das Ergebnis der Hausbewirtschaftung unter dem Einfluss dieser Entwicklung.

Ergebnis der Hausbewirtschaftung



Im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung wurde diesem Umstand, durch Berücksichtigung der erhöhten Instandsetzungsaufwendungen, Rechnung getragen. Sie ist ebenso Bestandteil der jährlich durch den gesetzlichen Prüfungsverband durchzuführenden genossenschaftlichen Pflichtprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Wiederholt konnte durch den Prüfungsverband festgestellt werden, dass alle Geschäfte unter Einhaltung der rechtlichen und gesetzlichen Maßgaben geführt wurden und dass im Besonderen Aufsichtsrat und Vertreterversammlung ihrer Verantwortung als Aufsichtsgremien im vollen Umfang gerecht wurden. Basis hierfür ist eine durch ein gut organisiertes und funktionierendes Controllingsystem ermöglichte transparente Berichterstattung und Unterstützung der tiefgründigen Arbeit des Finanz- und Bauausschusses des Aufsichtsrates.

Bericht des Vorstandes Wohnungswesen

Das Internationale Jahr der Genossenschaften fiel 2012 mit dem 111-jährigen Jubiläum des genossenschaftlichen Wohnens in Nordhausen zusammen. Grund genug für uns, über die Ursprünge unserer WBG Südharz zu reflektieren und uns mit den Grundpfeilern unserer starken Gemeinschaft zu beschäftigen – unseren über 7.200 WBG-Mitgliedern.

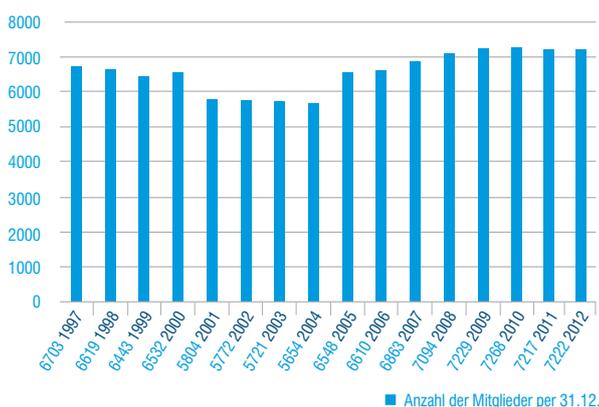
Was macht uns aus? Unsere treuesten Mitglieder bilden die Grundlagen unseres Erfolges. Viele von ihnen sind nicht nur seit über 50 Jahren Mitglied unserer WBG, sondern bewohnen seit dieser Zeit sogar die gleiche Wohnung. Über 200 sichtlich stolze WBG-Mitglieder bekamen hierfür den neu gestifteten „WBG-Treuepokal“ von ihrem jeweiligen Wohnungswart überreicht. Dieser fand dann einen repräsentativen Platz auf der heimischen Schrankwand.

Aber uns lag am Herzen, die Basis des Wohnens bei unserer WBG Südharz allen Altersgruppen unserer Mitglieder nahe zu bringen – das genossenschaftliche Miteinander einer starken Gemeinschaft Gleichgesinnter.



Nachbarschaftsfeste 2012

Mitgliederentwicklung WBG eG Südharz



Unsere Wohnungswarte organisierten über den gesamten Sommer in ihren Wohngebieten 12 Nachbarschaftsfeste für Groß und Klein. Mehrere tausend Besucher haben unter dem Motto „Miteinander zu Hause – Miteinander feiern!“ ihre Nachbarschaften wieder näher erleben können. Außerdem organisierten wir im olympischen Jahr eine „WBG-Olympiade“ im Rahmen eines großen Familien-Sportfestes. Den Abschluss der

Feierlichkeiten im vergangenen Jahr machte die Semester-Anfangs-Party für unsere Studenten und Azubis, die immerhin rund 10 % der WBG-Mitglieder ausmachen. Die Resonanz auf diese Veranstaltungen war so positiv, dass auch in diesem Jahr wieder 13 Nachbarschaftsfeste an den Sonntagen im Sommer sowie die Semester-Anfangs-Party stattfinden werden.

Weiterhin nutzten wir das vergangene Jahr für eine große Umfrage zur Mitgliederzufriedenheit. 10 Fragen konnten online übers Internet oder schriftlich, vollkommen anonym, beantwortet werden. Knapp 10 % unserer Mitglieder nutzten die Möglichkeit, das Wohnen, die Philosophie sowie die Strategie der WBG Südharz für die Zukunft zu bewerten. Außerdem wurden rund 270 individuelle Kritiken, Vorschläge oder Hinweise für Verbesserungen abgegeben. Die in Arbeitsgruppen erarbeiteten Ergebnisse der Umfrage bestätigen den Vorstand auf dem richtigen Weg zu sein. Das Strategiekonzept unserer WBG Südharz wird von rund 90 % unserer Genossenschaftsmitglieder als gut und zukunftsweisend angesehen. Die aufgezeigten Potentiale für Verbesserungen wurden erkannt und sind z. T. schon in neue Organisationsprozesse eingeflossen.

Organisationsprozesse haben uns im vergangenen Jahr besonders beschäftigt. Auf Grund von Veränderungen in den Lebensgewohnheiten vieler



Sven Dörmann

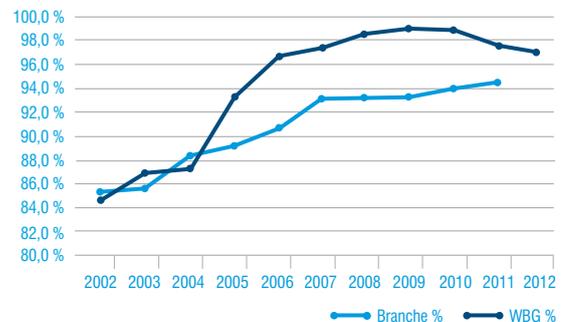
„Wohnen mit Service“ – wir richten uns nach den **Bedürfnissen** unserer **Mitglieder** und **optimieren** unsere **Prozesse**.

Unsere **Mitglieder** bestärken uns darin, auf einem **guten Weg** zu sein.

WBG-Mitglieder, aber auch eines fortschreitenden Dienstleistungsbewusstseins, wurde das System der Hausreinigung vollständig umgestellt. Acht Objektdienstleister erledigen seit 1. Januar 2012 als unsere Servicepartner im jeweiligen Wohngebiet sämtliche hauswirtschaftliche Dienstleistungen – von der Hausreinigung (groß und klein) über die Grünlandpflege bis hin zum Winterdienst: Ein Ansprechpartner für alles – und das zum einheitlichen monatlichen Pauschalpreis. Wohnen mit Service als WBG-Philosophie hat damit eine neue Qualität erreicht. 70 % unseres Beschwerdemanagements beschäftigte sich früher mit Problemen der Hausreinigung. Inzwischen sind es nicht mal mehr 10 %.

Das positive Feedback nach einer anspruchsvollen Vorbereitungszeit hat unsere Erwartungen letztlich übertroffen. Aber trotz all dieser Aktivitäten haben wir natürlich auch wieder Wohnungen vermietet. Unter den erwartet anspruchsvoller werdenden Marktbedingungen wurden erneut über 1.000 Nutzungsverträge realisiert. Die Fluktuationsquote bleibt folglich auf einem hohen Niveau, besonders bedingt durch die sehr hohe Fluktuation im studentischen Wohnen, die wieder bei deutlich über 4 % lag. Die Vermietungsquote sank erneut um ca. 1 % auf immer noch sehr gute 97 %. Der Trend setzt sich fort, wenngleich auf sehr hohem Niveau.

Entwicklung der Vermietungsquote



Vorausblickend haben wir entschieden, uns nicht nur bei der Herrichtung unserer Wohnungen auf die neuen Trends einzustellen, sondern auch bei der Qualität in der Neukundenbetreuung. Mit einer Unternehmensberatung wurden sämtliche Arbeitsabläufe im Zusammenhang mit dem Wechsel eines Wohnungsnutzers bei unserer WBG Südharz analysiert und auf ihre Zukunftsfähigkeit unter anspruchsvolleren Marktbedingungen überprüft. Das Ergebnis nach monatelanger Arbeit mit unseren Mitarbeitern war das Projekt „Vermietungsservice 2013“. Zum 1. Januar 2013 wurden die neuen Prozessabläufe eingeführt, um auf die zukünftigen Herausforderungen unseres Wohnungsmarktes vorbereitet zu sein. Die Entwicklung unserer WBG Südharz soll auch in den nächsten Jahren eine Erfolgsgeschichte bleiben.

A portrait of Harald Eisentraut, a middle-aged man with grey hair and a goatee, wearing a dark suit, white shirt, and striped tie. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

Bericht des Vorstandes *Technik*

Harald Eisentraut

Ein möglichst langes **selbstbestimmtes Leben** in den eigenen **4 Wänden** ist ein vielfacher **Wunsch** unserer **älteren Mitglieder**. Diesem kommen wir gern durch gezielte **Bestandsanpassungsmaßnahmen** nach. Dafür entwickeln wir **Ideen** und **investieren** in die **Zukunft**.

Eine wichtige Aufgabe bei der Umsetzung des Strategiekonzeptes „WBG 2020“ stellte im Jahr 2012 die weitere Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder und Bewohner dar. Unsere WBG Südharz hat im Geschäftsjahr 2012 für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung sowie für Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 6.245,4 T€ aufgewendet.

Die größte Einzelbaumaßnahme war im Jahr 2012 die Sanierung des Objektes Neustadtstraße 19–23 in Nordhausen. Für rund 718,6 T€ wurde dieses Gebäude, in Fortsetzung des bereits 2011 an diesem Standort begonnenen Sanierungsprogramms, mit modernen Personenaufzügen je Hauseingang ausgerüstet. Darüber hinaus erfolgte u. a. die Sanierung der Fassade und der Balkone sowie der Elektroinstallation. Eine in die Wärmedämmfassade integrierte Solarthermieanlage mit einer Kollektorfläche von rund 32 m² zur Unterstützung der Warmwasserbereitung verringert spürbar die Belastung für die Bewohner dieses Hauses in der Nebenkostenposition.

Weiterhin wurde die Bochumer Straße 56–64 in Nordhausen mit Balkonen nachgerüstet und die Fassadenbeschichtung erneuert. Die Ausrichtung der Balkone mit Blick ins Grüne hat den Wohnwert für diese 30 Wohneinheiten nachhaltig verbessert. Die Genossenschaft hat hierfür 356,1 T€ investiert. Mit der Neugestaltung und Neubeschichtung der Fassadenflächen in der Thomas-Müntzer-Straße 2–6 und 8–12 in Nordhausen – im Wert von rund

182,9 T€ – wurde ein Anfang zur schrittweisen Sanierung von Fassaden gemacht, deren Erstanierung mittlerweile fast zwanzig Jahre zurückliegt und im Zuge des sich zyklisch wiederholenden Sanierungsbedarfs notwendig geworden ist. Natürlich erstrecken sich die Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten der Wohnungsgenossenschaft nicht nur auf den Gebäudebestand in Nordhausen. So wurden auch an unserem zweitgrößten Standort Bleicherode im Jahr 2012 wieder erhebliche Investitionen getätigt. Die Freiheitsstraße 9a–c mit 24 Wohneinheiten, ein Bau in Großblockbauweise, wurde energetisch saniert. Die Dämmung von Fassade, Dachgeschoss- sowie Kellerdecke, in Verbindung mit der Neuinstallation der Elektroanlage, beeinflusst die Energiebilanz des Hauses spürbar positiv. Die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und der Anbau von neuen, größeren Balkonen runden das gelungene Erscheinungsbild ab. Die WBG Südharz hat hierfür 413,5 T€ bereitgestellt. Auch die 18 Wohneinheiten in der Gartenstraße 61–63 in Bleicherode

wurden in ähnlicher Art und Weise hergerichtet. Zusätzlich wurde von Einzelheizungen auf eine

lichsten Instandsetzungen und Reparaturen in den Wohneinheiten und Wohnhäusern wurden darüber hinaus weitere 1.255,7 T€ eingesetzt. In die von Mitgliedern beantragte barrierearme Umrüstung von Bädern wurden rund 81,5 T€ investiert und für die Instandsetzung von Studen-

Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2012

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
NORDHAUSEN		
Neustadtstraße 19–23	Personenaufzüge, Fassadensanierung, Elektroanlage, Solarthermie	718,6
Bochumer Straße 56–64	Balkone, Fassade	356,1
Thomas-Müntzer-Straße 2–6, 8–12	Fassadensanierung	182,9
Stolberger Straße 91–113	Hauseingänge, Gehweg	57,9
BLEICHERODE		
Freiheitsstraße 9 a–c	WDVS-Fassade, Dämmung Dachgeschossdecke, Dämmung Kellerdecke, Balkone, Elektroinstallation	413,5
Gartenstraße 61–63	WDVS-Fassade, Dämmung Dachgeschossdecke, Dämmung Kellerdecke, Balkone, Elektroinstallation, Heizung	409,7

zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung umgestellt. Der finanzielle Aufwand betrug hier rund 409,7 T€.

Neben den vorgenannten Maßnahmen bestand im Berichtsjahr 2012 eine weitere Hauptaufgabe in der Organisation und Durchführung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung. Insgesamt hat die WBG Südharz hierfür 5.228,8 T€ aufgewendet. Allein davon entfielen 3.806,2 T€ auf Wohnungsrekonstruktionen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem umzugsbedingten Nutzerwechsel standen. Für die unterschied-

tenwohnungen ergaben sich Aufwendungen in Höhe von 71,3 T€. Die Aufgaben im Bereich Technik werden sich in Zukunft vermehrt auf die sich mit dem demografischen Wandel verbundenen Herausforderungen konzentrieren. Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder Mieterservice sind hierbei nur einige Schlagworte – unsere WBG Südharz wird sich diesen Herausforderungen stellen.



Freiheitsstraße, Bleicherode



Neustadtstraße, Nordhausen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat kann wie schon in den vergangenen Jahren auf eine erfolgreiche und kooperative Zusammenarbeit mit dem Vorstand der WBG Südharz in 2012 zurückblicken.

In fünf gemeinsamen Sitzungen wurden die aktuellen Entwicklungen beraten, strategische Entscheidungen vorbereitet und deren Umsetzung unterstützt. Die Fachausschüsse für Bau und Finanzen haben sich in weiteren Ausschusssitzungen zu fachspezifischen Fragestellungen informiert. Die Transparenz der Berichterstattung durch den Vorstand und das hohe Engagement der Mitarbeiter und der Vertreter unterstützten maßgeblich den Aufsichtsrat bei der Ausübung seiner Verantwortlichkeiten. Der Aufsichtsrat konnte somit auch im Geschäftsjahr 2012 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen vollumfänglich nachkommen.

Die gefassten Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten grundsätzlich unter dem Aspekt der Verwirklichung des genossenschaftlichen Satzungsauftrages sowie unter dem Gesichtspunkt der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss zeugt wieder von einer soliden und erfolgreichen Führung der Geschäfte im vergangenen Wirtschaftsjahr. Er ist aber auch Ausdruck dafür, dass sich abzeichnende Entwicklungen frühzeitig erkannt wurden und entsprechend den strategischen Handlungsmaximen der Strategiekonzeption „WBG 2020“

gehandelt wurde. Im Vordergrund stand im Jahr 2012 die Fortführung der bedarfsgerechten Bestandsoptimierung der Wohnobjekte, um unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu sozial verantwortbaren Konditionen und damit die Sicherstellung der Befriedigung des Grundbedürfnisses nach sicherem Wohnen zu gewährleisten. Verbunden wurde dieses Angebot mit einem qualitativ hochwertigen Service, dessen weiterer Ausbau auch in Zukunft gern angenommene Herausforderung des Vorstandes, der Mitarbeiter und des Aufsichtsrates sein wird. Dass die WBG Südharz dabei die richtigen Wege einschlägt, beweist nicht zuletzt die Resonanz der in 2012 durchgeführten Mitgliederbefragung. Sie bestätigte die strategischen Entscheidungen und zeigte weitere Entwicklungspotentiale auf. Mit Unterstützung der Vertreterversammlung arbeiten wir kontinuierlich an der Optimierung der Prozesse und Rahmenbedingungen, die den wirtschaftlichen und sozialen Erfolg unserer WBG ermöglichen.

Der Jahresabschluss nebst Anhang und der Lagebericht des Vorstandes sowie der Vorschlag über die Ergebnisverwendung wurden durch den Aufsichtsrat geprüft. In dieser Prüfung wurden die Feststellungen des Prüfungsverbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft e. V. mit einbe-



von links: André Vollmer, Wolf Jacobi, Doris Schilling, Simone Rappe, Thomas Kunze, Friedrich Forberger, Gunther Hebestreit, Maik Szybalski, Rainer Bachmann



Thomas-Müntzer-Straße, Nordhausen

zogen, die Beratungen und Prüfungshandlungen der Fachausschüsse Bau und Finanzen des Aufsichtsrates sowie die gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand. Im Ergebnis der Prüfungen bestätigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung.

In der Prüfungsschlusssitzung am 19.04.2013 stellte der Prüfungsleiter des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. fest, dass der Aufsichtsrat im Jahre 2012 jederzeit seinen Pflichten nachgekommen ist. Somit hat der Aufsichtsrat entsprechend seiner Verpflichtung beigetragen, sodass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2012 erteilt wurde.

Der Vorstand der Genossenschaft ist zu jedem Zeitpunkt seinen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Aufgaben nachgekommen und hat die Geschäfte beanstandungsfrei geführt.

Der Aufsichtsrat kann daher der Vertreterversammlung empfehlen,

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2012 festzustellen,
- dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeitern unserer WBG Südharz für ihr hohes Engagement, die Genossenschaft zu einem dauerhaft sicheren und erfolgreichen Unternehmen zu entwickeln. Besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertretern für ihre Bereitschaft, den gemeinsamen Weg zu ebnen und die hohe Verantwortung ihrer Tätigkeit mit persönlichem Einsatz zu tragen.

Thomas Kunze
Aufsichtsratsvorsitzender

**SICHER
WOHNEN
ATTRAKTIV
SPAREN**

**INHABERSCHULD-
VERSCHREIBUNGEN
UNSERER
WBG SÜDHARZ**





€ Wohnen
& SPAREN

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		46.216,00	61.810,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	169.584.638,90		173.427.766,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.341.370,84		6.568.398,98
3. Grundstücke ohne Bauten	1.094.417,43		1.106.586,18
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.721,00		335.110,00
6. Bauvorbereitungskosten	13.795,60	177.334.438,65	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.792.460,92	1.649.632,96
		179.173.115,57	183.172.799,43
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.221.492,01		6.311.707,66
2. Andere Vorräte	31.743,84	7.253.235,85	31.510,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	163.697,61		244.304,03
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.477,50		11.140,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	95.479,71		89.656,35
4. Sonstige Vermögensgegenstände	887.868,93	1.163.523,75	1.000.331,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.595.606,04		9.222.283,70
2. Bausparguthaben	594.591,32	10.190.197,36	530.885,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		354.633,33	388.394,96
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG			
Vermögensverrechnung aus Altersteilzeit		10.380,00	120.683,00
BILANZSUMME		198.145.085,86	201.123.696,49

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	481.781,07		533.164,41
2. der verbleibenden Mitglieder	7.308.796,78		7.300.729,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.810,84	7.805.388,69	15.928,46
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	138.846,88 €		
Vorjahr:	137.364,82 €		
II. Kapitalrücklage		341.845,86	325.245,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss:	3.482.565,62		3.433.865,62
Geschäftsjahr:	48.700,00 €		
Vorjahr:	154.500,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss:	21.191.881,51	83.079.006,27	20.753.666,73
Geschäftsjahr:	438.214,78 €		
Vorjahr:	1.390.250,65 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		91.226.240,82	90.767.160,04
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		2.216.237,44	2.396.599,63
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	2.015.500,00		1.043.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.560.635,44		98.872.242,28
3. Erhaltene Anzahlungen	7.449.352,35		6.819.760,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.929,16		152.931,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821.524,47		703.658,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	449.440,44		300.534,19
7. Sonstige Verbindlichkeiten	250.464,20	104.701.846,06	66.547,96
davon aus Steuern:	5.178,83 €		
Vorjahr:	10.597,76 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		
Vorjahr:	6.724,80 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		761,54	761,54
BILANZSUMME		198.145.085,86	201.123.696,49

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2012		Geschäftsjahr 2011
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	25.522.412,29		25.619.494,45
b. Betreuungstätigkeit	124.089,40		123.682,58
c. anderen Lieferungen und Leistungen	76.102,62	25.722.604,31	71.894,48
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		909.784,35	-132.050,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		496.395,77	647.901,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.002.224,16	10.757.464,64
ROHERGEBNIS		14.126.560,27	15.573.457,28
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.999.184,50		2.056.517,50
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	417.574,57	2.416.759,07	428.608,55
davon für Altersversorgung:	29.377,32 €		
Vorjahr:	38.014,80 €		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		5.185.864,75	5.310.019,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.559.856,52	1.448.962,01
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		178.936,29	168.297,16
davon aus Abzinsung:	16.618,07 €		
Vorjahr:	7.813,27 €		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.201.652,64	4.486.964,16
davon aus Abzinsung:	23.793,62 €		
Vorjahr:	25.643,00 €		
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		941.363,58	2.010.683,13
10. Sonstige Steuern		454.448,80	465.932,48
JAHRESÜBERSCHUSS		486.914,78	1.544.750,65
11. Einstellung in gesetzliche Rücklage		48.700,00	154.500,00
12. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		438.214,78	1.390.250,65
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2012

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB),

des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anwendungssoftware für die EDV-Anlage wurde zu den Anschaffungskosten bewertet und wird planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten. Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungssätze von 2 % p. a. zugrunde gelegt. Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungssätze aufgrund einer Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren festgelegt. Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0–33,3 %. Die Bewertung von Grund und Boden erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Nordhausen vom 31. Dezember 1994 und 1996 abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10 %.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.221.492,01 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 84.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 106.000,00 € und in Höhe von 20.514,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch

Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 209.822,81 € berücksichtigt. Die Gewährung eines Darlehens an die K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung GmbH & Co. KG, Sottrum, erfolgte in Höhe von 861.724,00 € im Jahr 2008, aktuell beträgt die Forderung 744.168,06 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten einen Kostenzuschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460.000,00 €. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Vermögensgegenstand, der dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen ist und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dient, verrechnet. Im Geschäftsjahr 2012 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 248.628,00 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 259.008,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 10.380,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen, Jubiläen, Archivierungskosten und Verlustübernahme der Tochtergesellschaft WVG.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unternehmensverbindungen

Die Genossenschaft gründete 1998 als 100%iger Gesellschafter die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Der Sitz der Gesellschaft ist Nordhausen. Die Stammeinlage beträgt 50.000,00 DM, das entspricht 25.564,59 €. Des Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft auf insgesamt 1.766.896,33 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenerwerber langfristig geleast bzw. gemietet, mit dem Ziel nach Ablauf des Leasing- bzw. Mietzeitraumes dem Bestand der Genossenschaft zurückgeführt zu werden. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit

der Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH/ TESATUR Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Nordhausen I KG. Die Genossenschaft hat daraufhin eine Rückstellung gebildet. Diese beträgt zum 31.12.2012 1.653.155,17 €. Für das Jahr 2012 wurden Leistungen in Höhe von 378.517,51 € in Anspruch genommen. Für das Geschäftsjahr 2012 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 23.594,10 € ausgewiesen. Zum 31.12.2012 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 1.754.296,90 € ausgewiesen.

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

Entwicklung des Anlagevermögens 2012

ANLAGEN IN €	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.12	ZUGÄNGE 2012
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	206.577,14	20.587,72
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	256.050.591,55	1.010.578,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.839.848,52	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.220.614,41	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	896.499,84	37.655,43
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	13.795,60
SACHANLAGEVERMÖGEN	266.031.049,20	1.062.029,12
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.649.632,96	142.827,96
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	267.887.259,30	1.225.444,80

Verbindlichkeitspiegel 2012

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	2.015.500,00	206.000,00
Vorjahr	1.043.500,00	134.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.560.635,44	5.665.821,50
Vorjahr	98.872.242,28	5.569.071,86
Erhaltene Anzahlungen	7.449.352,35	7.449.352,35
Vorjahr	6.819.760,51	6.819.760,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.929,16	154.929,16
Vorjahr	152.931,60	152.931,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821.524,47	821.524,47
Vorjahr	703.658,74	703.658,74
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	449.440,44	449.440,44
Vorjahr	300.534,19	300.534,19
Sonstige Verbindlichkeiten	250.464,20	250.464,20
Vorjahr	66.547,96	66.547,96
	104.701.846,06	14.997.532,12
Vorjahr	107.959.175,28	13.747.004,86

„ Das langfristige Vermögen ist zu 103,5 % durch langfristiges Kapital gedeckt. “

ABGÄNGE 2012	UMBUCHUNGEN 2012	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.12	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.12	BUCHWERT 31.12.12
24.422,38	0,00	202.742,48	156.526,48	46.216,00
27.095,16	0,00	257.034.074,48	87.449.435,58	169.584.638,90
0,00	0,00	7.839.848,52	1.498.477,68	6.341.370,84
12.168,75	0,00	1.208.445,66	114.028,23	1.094.417,43
0,00	0,00	23.494,88	0,00	23.494,88
20.720,84	0,00	913.434,43	636.713,43	276.721,00
0,00	0,00	13.795,60	0,00	13.795,60
59.984,75	0,00	267.033.093,57	89.698.654,92	177.334.438,65
0,00	0,00	1.792.460,92	0,00	1.792.460,92
84.407,13	0,00	269.028.296,97	89.855.181,40	179.173.115,57

RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
1-5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €		
1.809.500,00			
909.000,00			
20.996.007,25	66.898.806,69	93.560.635,44	Grundpfandrecht
20.108.258,05	73.194.912,37	98.872.242,28	Grundpfandrecht
22.805.507,25	66.898.806,69	93.560.635,44	
21.017.258,05	73.194.912,37	98.872.242,28	

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2012 in T€	31.12.2011 in T€
LANGFRISTIGES VERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	177.380,7	181.523,2
Finanzanlagen	1.792,4	1.649,6
Rechnungsabgrenzungsposten	348,8	371,8
Langfristige Forderungen	744,2	773,4
Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
SUMME	180.266,1	184.318,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Übriges Vorratsvermögen	31,7	31,5
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten und Bausparvermögen	924,3	1.029,8
SUMME	956,0	1.061,3
Flüssige Mittel	9.595,6	9.222,3
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	10,4	120,7
BILANZVOLUMEN	190.828,1	194.722,3
KAPITAL	31.12.2012 in T€	31.12.2011 in T€
LANGFRISTIGES KAPITAL		
Eigenkapital	90.729,7	90.218,1
Fremdkapital	92.760,7	98.039,9
Rückstellungen	1.472,1	1.549,0
SUMME	184.962,5	189.807,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Rückstellungen	744,1	847,6
Verbindlichkeiten	5.121,5	4.067,7
SUMME	5.865,6	4.915,3
BILANZVOLUMEN	190.828,1	194.722,3

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	2012 in T€	2011 in T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.308,8	7.300,7
Kapitalrücklage	341,8	325,2
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	3.482,6	3.433,9
Andere Ergebnisrücklagen	21.191,9	20.753,7
SUMME	90.729,7	90.218,1

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 beträgt die Eigenkapitalquote 46,0 % (Vorjahr 45,1 %).



Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	2012 in T€	2011 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.522,4	25.619,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	571,2	668,1
Bestandsveränderungen	909,8	-132,0
SUMME	27.003,4	26.155,6
Betriebskosten und Grundsteuer	7.635,7	6.688,0
Instandhaltungsaufwand	5.228,8	3.904,2
Personalaufwand	2.416,8	2.430,5
Abschreibungen	5.185,9	5.310,0
Zinsaufwand	4.201,7	4.487,0
Sonstige Aufwendungen	1.641,9	1.585,6
SUMME	-26.310,8	-24.405,4
Betriebsergebnis	692,6	1.750,2
Zinsergebnis	178,9	168,3
Neutrales Ergebnis	-384,6	-373,7
JAHRESERGEBNIS	486,9	1.544,8

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk**:

Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2012** geprüft.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 19. April 2013



**PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**
Gesetzlicher Prüfungsverband

Elfrich
Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

Stellmacher
Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)

Impressum

Dieser Geschäftsbericht wird allen Vertretern der Genossenschaft, interessierten Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstituten und Verbänden sowie den gesetzlich vorgeschriebenen Stellen zugestellt.

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotos

Tino Sieland, Mühlhausen;
Atelier Veit | Fotografie, Nordhausen;
LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck, Sondershausen
Mai 2013

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Hauptsitz

Bochumer Straße 3/5
99734 Nordhausen
Telefon (03631) 697-0
Telefax (03631) 983072
info@wbg-suedharz.de
www.wbg-suedharz.de
www.facebook.com/WBG.Suedharz

Sprechzeiten

Di und Do 9.00–12.00 Uhr
13.00–17.00 Uhr

Geschäftszeiten

Mo und Mi 7.00–16.30 Uhr
Di und Do 7.00–17.30 Uhr
Fr 7.00–12.30 Uhr

Zweigstellen

Bleicherode
Käthe-Kollwitz-Straße 29a
99752 Bleicherode
Telefon (036338) 42213
Telefax (036338) 42376

Harztor OT Niedersachswerfen

Goethestraße 15
99768 Harztor OT Niedersachswerfen
Telefon (036331) 32316
Telefax (036331) 32318

Heringen

Straße der Jugend 6
99765 Heringen
Tel./Fax (036333) 70370

