



*Wohnen
mit Service!*

WBG
SÜDHARZ
WohnungsBau
Genossenschaft eG

2014

Geschäftsbericht WBG Südharz





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

73 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>Schriftführerin</i>
Wolf Jacobi	<i>Stellv. Schriftführer</i>
Gunther Hebestreit	
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>

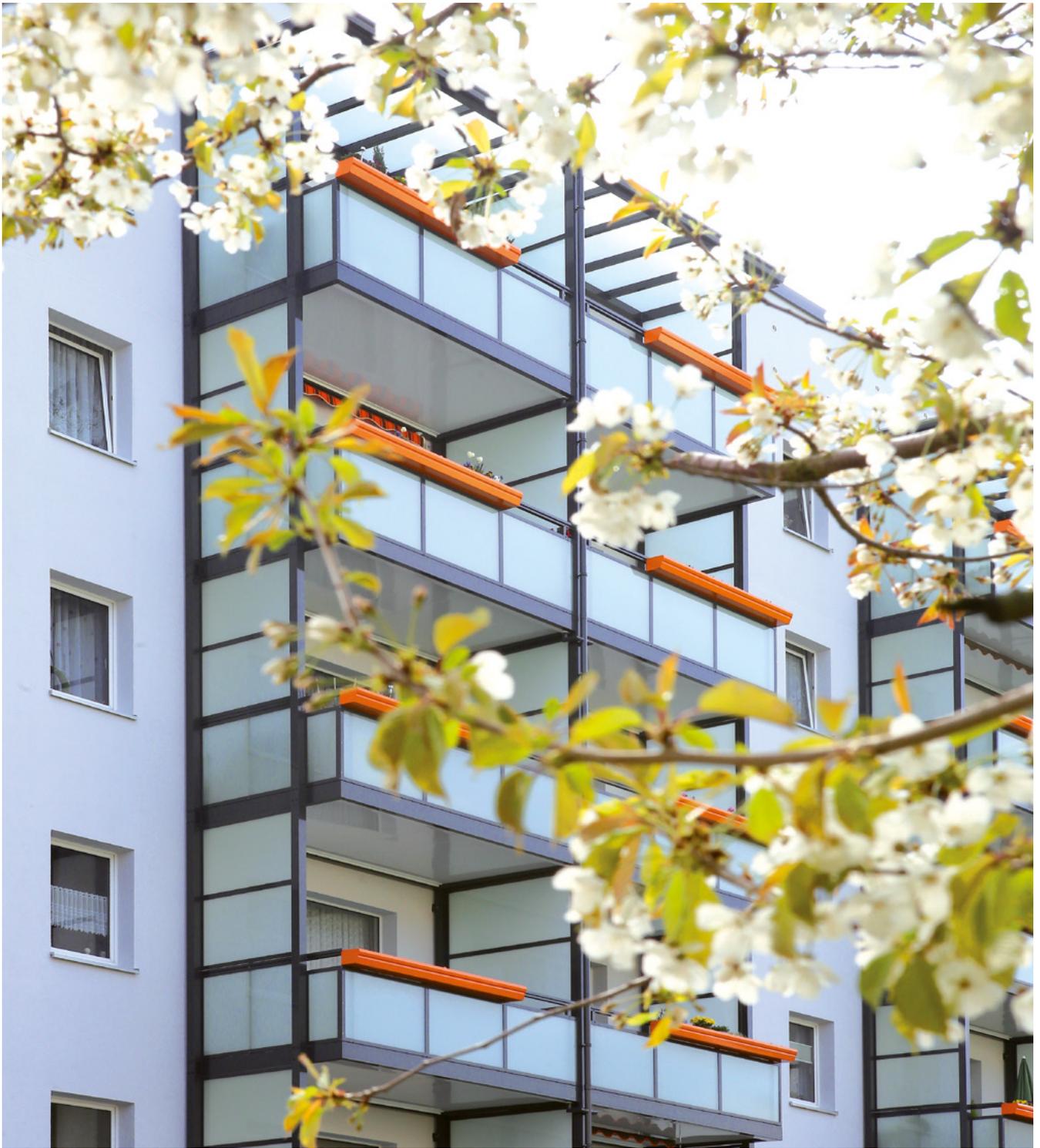
WBG Südharz Auf einen Blick



	2012	2013	2014
Zahl der Mitglieder	7.222	7.163	7.168
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.308,8	7.257,3	7.334,9
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.280	6.280	6.302
Zahl der Mitarbeiter	43	46	50
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	4	6	7
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.228,8	5.843,7	5.502,1
Jahresüberschuss in T€	486,9	318,7	1.285,6
Bilanzsumme in T€	198.145,1	193.950,6	193.393,9
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH mit ca. 1.700 verwalteten Wohnungen		

Erfolgreich zu sein setzt zwei Dinge voraus:
Klare Ziele und den brennenden Wunsch, sie zu erreichen.

Johann Wolfgang von Goethe



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 2014	14
Gewinn- und Verlustrechnung 2014	16
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2014	17
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	18
Verschmelzungsbilanz 2014	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



*Die Erfahrungen aus dem Erreichten sind unser
Potential für die Zukunft.*

Vorstand der WBG Südharz

Bericht des Vorstandes

Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist der Zweck unserer Genossenschaft.
Die vielfältigen Faktoren zur Realisierung dieses Zwecks effektiv zu nutzen, ist unsere tägliche Aufgabe.

Die Immobilie galt schon seit langem als eine der sichersten und stabilsten Wertanlagen. Das ist sie auch heute noch, wenn sie vernünftig und strategisch sinnvoll bewirtschaftet wird. Die Rahmenbedingungen jedoch, um die Werterhaltung von Immobilien zu gewährleisten, verändern sich mit zunehmender Geschwindigkeit. Dies bekommt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer deutlicher zu spüren. Eine wachsende Dynamik treibt unsere Entwicklung immer wieder an. Jedes neue Geschäftsjahr hält für unsere WBG Südharz neue Herausforderungen bereit. Resümiert man nur allein über die vergangenen vier Jahre, stellt man erstaunt fest, wie viele Veränderungen zu bewältigen und wie viele nicht immer leichte Herausforderungen zu meistern waren. Oft sind es die ganz großen Dinge, die sofort ins Auge fallen, zum Beispiel die Sanierung unserer Bestandsobjekte. Beim genaueren Hinsehen werden die vielen kleinen Dinge augenscheinlich, die nicht minder große Herausforderungen darstellen können. Wir denken dabei an seniorengerechten Umbau unserer Häuser,

wir denken an neue Service-Angebote für spezielle Zielgruppen. Wir entwickeln Strategien, wie wir unsere Mitgliederbindung erhöhen, und arbeiten daran, die Genossenschaft zu entschulden, um die Herausforderungen in der Zukunft bewältigen zu können.

Im Ergebnis können wir zum Ende des Jahres 2014 wieder auf eine gesunde und starke Genossenschaft blicken. Es ist gelungen, die neuen Kundenbedürfnisse mit qualitativ hochwertig hergerichteten Wohnungen begegnen zu können. Wir sind in technischen Belangen auf dem neuesten Stand und verknüpfen moderne IT-Technik mit gewachsenen Servicestrukturen. Die finanzielle Lage ist solide und stabil. Die Eigenkapitalquote wuchs um ca. 7 % in den letzten 7 Jahren. Wir gehen über Grenzen, um unsere genossenschaftliche Gemeinschaft wachsen zu lassen und leisten dabei unseren Beitrag zur Sicherung des sozialen Wohnens in unserer Region. Unsere Mitglieder, Partner und Mitarbeiter beweisen ihr hohes Vertrauen in unsere WBG Südharz und bilden damit das Fundament für eine erfolgreiche Zukunft.

Wir möchten uns bei ihnen allen bedanken für ein gelungenes Jahr 2014. Denn der Erfolg unserer WBG Südharz ist eine Gemeinschaftsleistung, auf die wir sehr stolz sind. Gemeinsam möchten wir mit ihnen weitergehen und die Wege zu den künftigen Zielen beschreiten.

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



Sven Dörmann
Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand
Technik

Steffen Loup
Vorstand
Finanzen

Jahresbericht des Vorstandes

Finanzen



Unser Anspruch besteht darin, nicht nur wirtschaftlich, sondern ganzheitlich sehr gute Ergebnisse zu erreichen, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren.

Steffen Loup



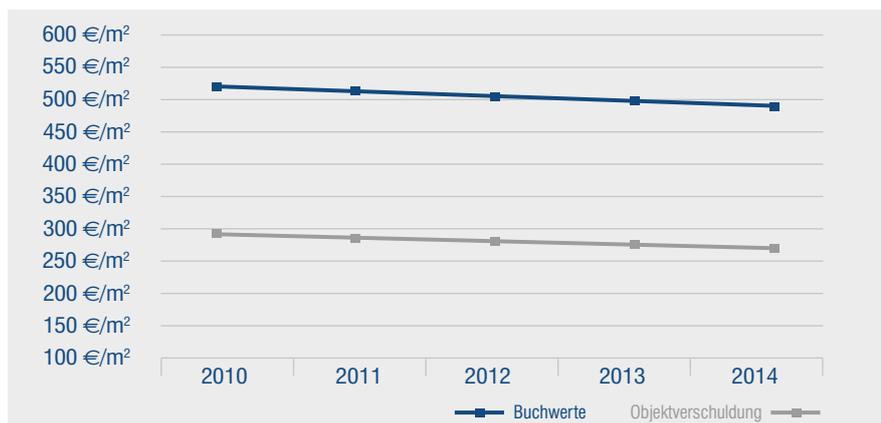
Das Erreichte in der Vergangenheit ist nichts, worauf man ausruhen kann, aber es ebnet den Weg für die Zukunft.

In der Vergangenheit haben wir konsequent an der Entschuldung unserer Genossenschaft gearbeitet. Wir erreichten damit freie Sicherheitenpotentiale, die uns heute bei der Finanzierung neuer Baumaßnahmen helfen. So konnte der seniorengerechte Umbau am Standort Nordhausen Nord durch Aufnahme neuer Finanzierungsmittel unterstützt werden. Gleichzeitig tilgen wir jedoch weiter

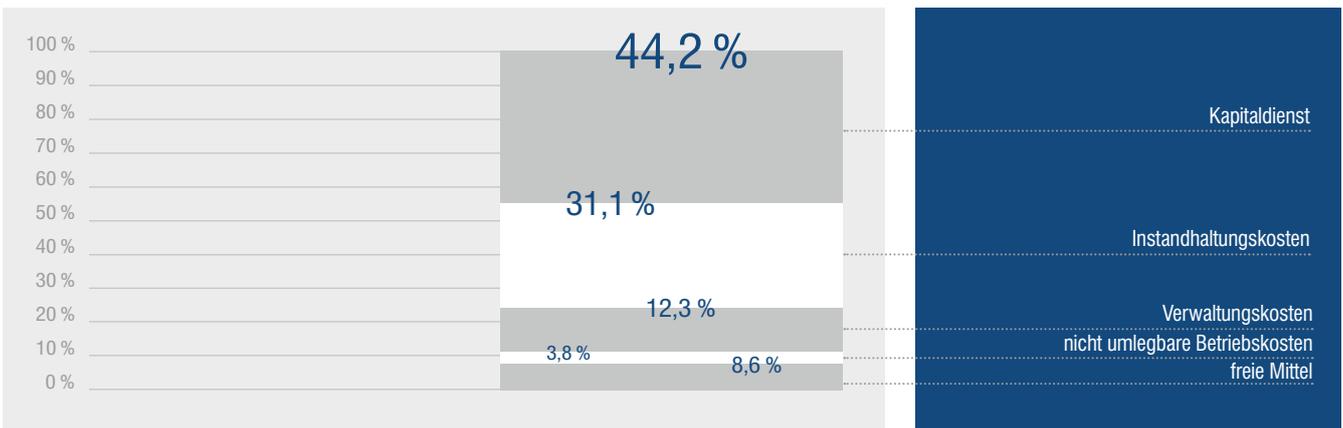
und haben trotz Neuverschuldung die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 83,3 Mio. € reduziert. Die positiven Effekte aus dieser Strategie lassen sich sehr gut an der Entwicklung der Buchwerte im Verhältnis zur Objektverschuldung erkennen (siehe Grafik). Die sich hier ergebende Differenz hat sich ebenso in den letzten Jahre positiv entwickelt und steigerte sich von 236,42 €/m²

im Jahr 2010 auf 247,80 €/m² Wohnfläche in 2014. Die Finanzierungskosten haben wir in Folge der seit langem anhaltenden, für die Wohnungswirtschaft günstigen Kapitalmarktlage deutlich gesenkt. Durch strategische Umfinanzierungsmaßnahmen und Ausnutzung günstiger Prolongationskonditionen konnte erstmals der Zinsaufwand je Nettokaltmiete auf unter 20 % gesenkt werden.

Buchwerte/Objektverschuldung



Mietenverwendung



Prozentzahlen bezogen auf 100 % im Jahr 2014

Die laufenden Instandhaltungen wurden mit 17,39 €/m² Wohnfläche auf gleichbleibend hohem Niveau realisiert. Auch hier bleiben wir unserem Versprechen treu, alle Möglichkeiten zu nutzen, um in unseren Wohnobjekten ein qualitativ hochwertiges Produkt „Wohnung“ anbieten zu können.

Die Finanzierbarkeit dieser Maßnahmen verdeutlicht der Cash Flow. Mit einem Ergebnis von 6.430,6 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag er um 885,3 T€ über dem Vorjahreswert und bestätigt die Effizienz des Einsatzes liquider Mittel.

Die Ertragslage der WBG Südharz wurde im Jahr 2014 zusätzlich maßgeblich durch das sehr gute Vermietungsergebnis beeinflusst. Mit deutlich unterplanmäßigen Erlösschmälerungen konnte das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wiederholt positiv beeinflusst werden. Auch in unserer Tochtergesellschaft, WVG Nordhausen, ist es im Jahr 2014 gelungen, die für die Bewirtschaftung der Mietobjektbestände im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Modells aufzubringenden Mietraten in Folge einer erfolgreichen Umfinanzierung der zu Grunde liegenden Darlehen deutlich günstiger zu gestalten. Der WVG eröffnen sich damit höhere Spielräume für die

Instandhaltung ihrer Objekte. Mit 15,09 €/m² wurden laufende Instandhaltung und die Herrichtung der freien Wohnungen entsprechend der in der WBG Südharz geltenden Standards vollständig realisiert. Vor allem aber bieten die neuen Konditionen Planungssicherheit nunmehr bis zum Jahr 2029. Dennoch prüfen wir bereits jetzt die Umsetzung der Rückkäufe der Objektbestände in die Genossenschaft, um dies möglichst frühzeitig realisieren zu können. Die sehr gute Vermietungssituation in diesen Beständen trug dazu bei, die Nettomieterlöse gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 55,6 T€ zu steigern. Im Ergebnis fiel der reale Verlust aus der Bestandsbewirtschaftung, den die WBG Südharz im Rahmen ihrer Patronatserklärung zu tragen hat, mit 296,1 T€ günstiger aus, als in der Prognose für das Jahr 2014 erwartet.

Das Geschäftsfeld der Fremdverwaltung hat sich stabilisiert und konnte wiederholt mit einem sehr guten positiven Ergebnis der Betreuungstätigkeit von 32,1 T€ aufwarten. Nach erfolgreicher Umstrukturierung steht nunmehr der Ausbau dieses Geschäftsfeldes im Fokus der Bemühungen, um die Gesellschaft für die Zukunft auf weiterhin sichere Basis zu stellen.

Mit den in den letzten Jahren strategisch gestellten Weichen ist es gelungen, die WBG Südharz mit ihrem Tochterunternehmen zu einem der erfolgreichsten Wohnungsunternehmen Thüringens werden zu lassen. Unser Anspruch besteht nun darin, dieses hohe Qualitätsniveau dauerhaft zu erhalten.

Dazu tragen vor allem das Engagement unserer wichtigsten Vertretungs- und Kontrollorgane sowie unser engagierter Mitarbeiterstab bei.

Die erreichte Qualität der Fachkompetenz soll durch die Implementierung einer höheren Führungskompetenz in der zweiten Führungsebene in den kommenden Jahren ergänzt werden. Die Grundlagen dafür wurden im Jahr 2014 bereits gelegt. Wir sind davon überzeugt, dass eine gezielte Stärkung der Verantwortung unserer Teamleitersebene sich weiter positiv auf die Steuerung des Unternehmens auswirken und damit die Leistungsfähigkeit und -bereitschaft auf hohem Niveau sichern wird.

All diese Maßnahmen machen deutlich: Wir ruhen uns nicht auf unserem Erfolg aus. Wir suchen Mittel und Wege, unseren Erfolg langfristig zu erhalten. Dafür wünschen wir uns allen gutes Gelingen.

17,39 €/m²
Wohnfläche



Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungen





Jahresbericht des Vorstandes *Wohnungswesen*

Nach den besonders anspruchsvollen Zeiten des Wandels bestand die Hoffnung, das Jahr 2014 würde für Konsolidierung und Festigung von Prozessabläufen stehen.

Sven Dörmann



Die Mitgliederzahlen und die Vermietungsquote blieben stabil. Der Neubau des Kunden-Service-Centers wurde bezogen. Die Verschmelzung mit der Wohnungsbaugenossenschaft in Rottleberode (Gemeinde Südharz) wurde erfolgreich vollzogen. So könnte ein Fazit zu 2014 ausfallen. So einfach wie das klingt, war es jedoch nicht.

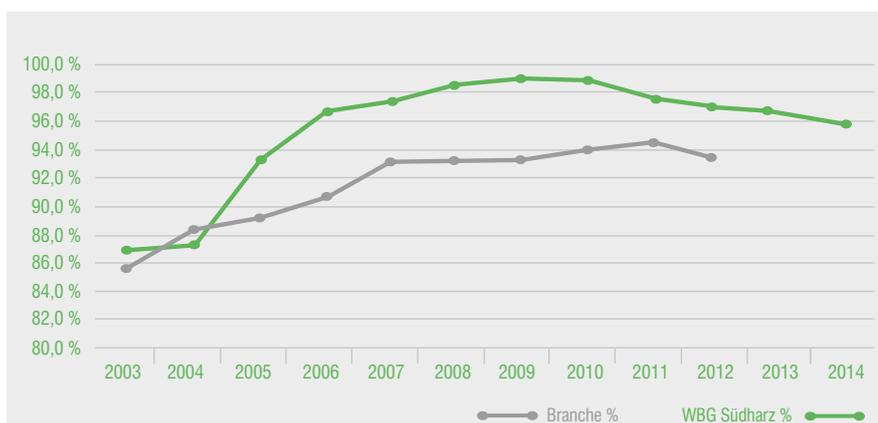
Das erhoffte ruhigere Fahrwasser wurde noch nicht erreicht. Hierzu waren die Herausforderungen im vergangenen Jahr zu vielfältig.

Nach der Zeit der Umstrukturierung sollte die Zeit der Verstetigung der Organisations-

abläufe folgen. Jedoch sind unter anderem personelle Einflüsse nicht immer planbar. So freuten wir uns zum Beispiel mit vier Kolleginnen, die fast zeitgleich in freudiger Erwartung waren. Dies war eine Herausforderung, die durch die Mitarbeiter gemeinsam

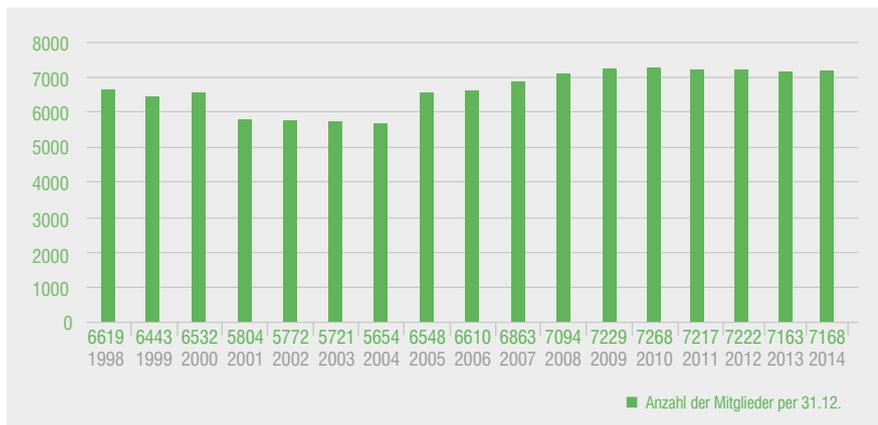
und erfolgreich bewältigt wurde. Im Jahr 2014 wurden durch das Team Vermietung nahezu 1.000 Wohnungswechsel verwirklicht. Und auch der Umzug in den Neubau unseres zukünftigen Kunden-Service-Centers konnte durch alle Mitarbeiter realisiert werden.

Entwicklung der Vermietungsquote



Erster Teil des Umzuges in das neue Kunden-Service-Center

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



Vertreter-Talk-Runde mit dem Wohnungswart

Unsere Aktivitäten zum weiteren Ausbau unserer WBG-Philosophie „Wohnen mit Service“ brachten den gewünschten Erfolg. Das Erscheinungsbild der meisten unserer Häuser und Wohnumfelder befinden sich seit dem flächendeckenden Einsatz der Objektdienstleister in hervorragendem Zustand. Die Einführung des Abfallmanagements erzielte nach nur einem Jahr eine Kostenersparnis von 10,5 % der Restmüll-Gebühren und die Mitgliederbindungsaktionen führten zu noch engerer Verbundenheit langjähriger Mitglieder zu ihrer WBG Südharz.

Durch die Einführung von Vertreter-Talk-Runden mit den jeweiligen Wohnungswarten fühlen sich unsere gewählten Vertreter noch mehr in die Verwaltung unserer Wohnungsbestände einbezogen. Die Wohnungswarte veranstalteten ebenfalls wieder 10 Nachbarschaftsfeste in ihren Wohngebieten. Inzwischen haben sich diese Nachmittage zu einer von vielen WBG-Mitgliedern liebgewonnenen Tradition entwickelt. Unser „Strategiekonzept

WBG 2020“ sieht eine nachhaltige zielgruppenspezifische Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände vor. Über 2.000 unserer Mitglieder sind älter als 70 Jahre. Ihnen gilt derzeit der überwiegende Teil unserer Aufmerksamkeit im Hinblick auf die Erhöhung der Wohnqualität in unseren Beständen. Mit großem Aufwand wurde deshalb 2014 ein bis dahin voll vermietetes Haus (6-geschossiger Plattenbau) zu über 50 % leergezogen. Nur so war der Startschuss zu unserem Projekt „Seniorenwohnen am Aueblick“ möglich. Im ersten von insgesamt 3 Bauabschnitten sollen hier aus typischen Plattenbauten zukunftsfähige Wohnungen für Senioren mit der Möglichkeit zum „Mitaltern“ entstehen. Unsere Vision sieht nach Abschluss des Umbaus von 3 Häusern ein qualifiziertes Quartiers-Management-Konzept an diesem Standort, das es möglich macht, bis hin zu stationärer Pflege auf jede altersbedingte Einschränkung in der Lebensführung reagieren zu können. Das gleiche Konzept

wird ab 2015 für 48 Wohnungen in Bleiche-rode mit unserem Projekt „Seniorenwohnen am Löwentor“ umgesetzt.

Trotz der strategischen Entwicklung dieser Wohnstandorte und dem damit einhergehenden zielgerichteten teilweisen Leerzug von 4 Häusern, konnten die Mitgliederentwicklung sowie die Vermietungsquote unserer Genossenschaft mit 96,3 % stabil gehalten werden. Unsere WBG Südharz ist weiterhin hervorragend aufgestellt, um sich den bevorstehenden Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes zu stellen. Umfangreiche Bevölkerungsverluste im Landkreis stehen einer weniger negativen Einwohnerprognose in der Stadt Nordhausen gegenüber.

Hier wiederum werden innerhalb der nächsten 2 Jahre ca. 400 Wohnungen und Seniorenheimplätze fertiggestellt. Möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermietungssituation unserer Wohnungsbaugenossenschaft entgegenzuwirken, wird eine unserer Hauptaufgaben sein.

10,5 %
Kostensparnis

durch Einführung des Abfallmanagements nach einem Jahr



Übergabe unserer Ehrennadel an ein langjähriges Mitglied

Jahresbericht des Vorstandes

Technik



Unseren Mitgliedern und Nutzern ein langes, zufriedenes und sicheres Wohnen zu ermöglichen – dafür stehen alle Mitarbeiter der WBG Südharz heute und in Zukunft.

Harald Eisentraut



Die letzten Jahre unserer WBG Südharz wurden von bedeutenden Meilensteinen gekennzeichnet – in dieser Zeit wurde viel bewegt und verändert.

Der Wohnungsmarkt reagiert allgemein sensibel auf die wirtschaftliche und demografische Entwicklung im Land und besonders intensiv in unserer Region, im Südharz. Der Vorstand trägt Verantwortung für die Genossenschaft und sucht nach Wegen und Lösungen für die Zukunft. Im Ergebnis der Überlegungen zur weiteren Entwicklung unserer WBG Südharz wurde das „Strategiekonzept WBG 2020“ entwickelt.

Neben der Mitgliedergewinnung und -bindung, der Vermietung und Vermarktung sowie dem kaufmännischen Bestandsmanagement kommt der technischen und baulichen Bestandsentwicklung große Bedeutung bei. Wesentlicher Inhalt ist die zielgruppenspezifische Bestandsanpassung unter dem Aspekt des barrierearmen Sanierens und Bau-

ens sowie des „lebensgerechten“ Wohnens, welches im Besonderen das „seniorengerechte“ Wohnen mit beinhaltet. Daneben sind natürlich auch die in den letzten Jahren erheblich gewachsenen Anforderungen aus energetischer Sicht zu berücksichtigen, die den einzelnen Ausbaustufen der Energieeinsparverordnung geschuldet sind. Der allgemeine Zeitgeist und nicht zuletzt die Erwartungshaltung unserer Nutzer und Mitglieder zwingen uns vermehrt in diese Richtungen zu denken und zu handeln.

Heutzutage eine Wohnung in oberer Geschosslage ohne Aufzug oder eine Wohnung ohne Balkon zu vermieten, fällt schon schwer. Wie wird es also erst morgen sein?

In den Jahren 2010 bis 2014 hat die WBG Südharz rund 30 Millionen Euro in ihre Woh-

nungsbestände für die Modernisierung und Instandsetzung investiert. Kapital, das weit überwiegend aus Eigenmitteln bereitgestellt wurde.

Der An- bzw. Einbau von Personenaufzügen, der Neubau von Balkonanlagen, die energetische Verbesserung der Gebäude durch Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen an Fassaden, die Dämmung von Keller- und oberen Geschossdecken und natürlich der Umbau von dutzenden Bädern mit ebenerdigen oder barrierearmen Duschen wurde hiermit finanziert. Die Wohnsituation für viele unserer Mitglieder hat sich dadurch spürbar verbessert und ermöglicht zuweilen die von unseren Mitgliedern gewünschte, möglichst lange Nutzung ihrer Wohnungen bis ins hohe Alter.

€ 8,9 Mio
Investitionen

für Modernisierungen und
Instandhaltungen



Neuer Glasanbau Eingang Am Aueblick, Nordhausen



Wohnungssanierung nach neuer Strategie

Mit den Sanierungen und Modernisierungen gingen in der Regel auch Gestaltungsmaßnahmen im jeweiligen Wohnumfeld einher, die das Erscheinungsbild des ganzen Wohngebiets nachhaltig aufwerten.

2014 wurde mit der ersten Stufe des Projektes „Seniorenwohnen am Aueblick“ begonnen. Die Wohnanlage wird bis 2016 eine völlig neue Qualität erhalten. Umfangreiche Eingriffe in Wohnungszuschnitte und der Anbau von Aufzügen, in Verbindung mit dem Angebot von seniorenrechtlichen Serviceleistungen durch unsere WBG Südharz, wird das Wohnen an diesem Standort für unsere älteren Mitglieder besonders von Interesse sein. Unsere Genossenschaft wird hierfür bis 2016 etwa 7,6 Millionen Euro investieren.

Als Investition in die Zukunft ist auch der Um- und Ausbau der Hauptgeschäftsstelle unserer WBG Südharz in Nordhausen zu werten,

der in diesem Jahr seinen Abschluss findet. Bessere Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter einerseits und mehr Kundenfreundlichkeit und barrierefreie Erreichbarkeit für unsere Nutzer und Mitglieder andererseits, zeichnen dieses bedeutende Bauvorhaben aus. Rund 2,7 Millionen Euro investieren wir hierfür aus Eigenmitteln.

Vorausschauend ist in die Investitionsplanung für die Jahre 2016 bis 2020 ein Betrag von rund 32 Millionen Euro vorgesehen. Damit werden wir weitere große Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen absichern können. Unter anderem werden in Fortsetzung unseres „Strategiekonzeptes WBG 2020“ in diesem Jahr, neben dem zweiten Bauabschnitt am Aueblick in Nordhausen, 48 Wohnungen in der Löwentorstraße 2–2c in Bleicherode zum „Seniorenwohnen am Löwentor“ umgebaut. Aufzüge, Balkone, barriere-

rearme Wohnungsnutzung und die energetische Verbesserung der Gebäudesubstanz mit anschließender kompletter Umgestaltung des Wohnumfeldes werden diesem Standort in Bleicherode einen besonderen Stellenwert zukommen lassen. Etwa 3,5 Millionen Euro sind hierfür veranschlagt. Natürlich wird auch, wie in den vergangenen Jahren, die laufende Instandhaltung im Bestand nicht zu kurz kommen. Rund 4,1 Millionen Euro werden dafür von uns bereitgestellt.

Wenn man von Meilensteinen sprechen will, so findet man diese nicht nur in der zurückliegenden Zeit, sondern es lassen sich solche bereits heute schon in der Zukunft erkennen. Dank der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse in unserer Genossenschaft können wir mit einem guten Gefühl und viel Elan an die Bewältigung der künftigen Aufgaben herangehen.

Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2014

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
NORDHAUSEN		
Bochumer Straße 3/5	Um- und Ausbau der Hauptgeschäftsstelle	1.272,3
Aueblick 9–12	Seniorenrechtlicher Umbau mit Fahrstuhl-anbau, Balkonen, WDVS, Mietergärten	2.075,7
Grenzstraße 30–33	Fassadensanierung	17,0
Dr.-Silberborth-Str. 19–23	Befestigung PKW-Stellflächen	45,9
Baltzerstraße	Befestigung PKW-Stellflächen	16,8
GESAMT		3.427,7



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



Die Aufgabe des Aufsichtsrates besteht darin, die Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Inzwischen ist daraus eine erfolgreiche Zusammenarbeit im Sinne unserer WBG Südharz entstanden.

Aufsichtsrat der WBG Südharz

Jahresbericht des Aufsichtsrates

Die Arbeit des Aufsichtsrates unserer WBG Südharz ist gekennzeichnet durch ein hohes Verantwortungsbewusstsein, Fachkompetenz und Vertrauen in die Arbeit des Vorstandes.

Auf dieser Basis werden die Beschlüsse über wichtige und notwendige Entscheidungen in der Unternehmensführung und -steuerung gefasst und deren Umsetzung durch den Vorstand geprüft.

In den Sitzungen seiner Fachausschüsse Bau und Finanzen hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Jahresabschluss auseinandergesetzt. Er prüfte die Umsetzung des Um- und Neubaus unserer Geschäftsstelle sowie die Einhaltung gesetzlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei der Verschmelzung mit der WBG Rottleberode. Die Etablierung des „Seniorenwohnens am Aueblick“ war ebenso Thema wie die Beratung der Konditionen für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen. Der Finanz- und Bauausschuss fand sich wiederholt zu einigen Themen zusammen, um den Vorstand gemeinsam bei seiner Entscheidungsfindung umfänglich zu beraten und zu unterstützen. In den fünf ordentlichen Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat umfassend über die Geschäftsentwicklung unserer WBG Südharz. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wurde die Transparenz in der Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung unserer WBG Südharz durch die Wirtschaftsprüfer sehr positiv bewertet.

Der Aufsichtsrat hat sich in der Prüfungsschlusssitzung am 23.04.2015 gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich über den Jahresabschluss informiert und diesen geprüft. Wiederholt konnte das Geschäftsjahr 2014 mit einem sehr positiven Jahresergebnis ge-

schlossen werden. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz bestätigte der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (ptw.) eindeutig. Der Lagebericht entspricht in seinen Ausführungen der tatsächlichen Lage der Genossenschaft. Im Ergebnis wurde unserer Genossenschaft durch den ptw. der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Korrektheit der Jahresabschlusses und der sich aus ihm ermittelnden Ergebnisse zu Entwicklung der positiven wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung aufgrund seiner Erkenntnisse aus der Jahresabschlussprüfung

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2014 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen sowie
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Ich bedanke mich im Namen aller Aufsichtsräte unserer WBG Südharz beim Vorstand und den Mitarbeitern für das wieder sehr hohe Engagement, welches diese positive Entwicklung der Genossenschaft ermöglichte. Ebenso danken wir den Vertretern für die erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und die im Rahmen ihrer Tätig-

keit gegebenen Anregungen zur Gestaltung unserer Strategie „Wohnen mit Service“ in unserem Unternehmen.

Für das kommende Jahr wünschen wir uns die Fortführung dieser vertrauensvollen Zusammenarbeit mit allen Vertretungsorganen unserer WBG Südharz. Wieder werden wir vor große Herausforderungen gestellt, die wir gemeinsam bewältigen wollen. Dafür wünsche ich uns allen viel Erfolg und gutes Gelingen.



Thomas Kunze
Aufsichtsratsvorsitzender



Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.767,00		28.556,00	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	163.791.801,46		165.376.534,88	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.887.551,29		6.114.342,69	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.094.417,43		1.094.417,43	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88	
5. Technische Anlagen und Maschinen	181.770,00		123.485,00	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.765,00		228.654,00	
7. Anlagen im Bau	1.542.942,01		270.676,52	
8. Bauvorbereitungskosten	162.388,69	173.012.130,76	78.119,17	
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.104.631,90		1.942.054,02
		175.148.529,66		175.280.334,59
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	7.101.836,06		7.250.350,92	
2. Andere Vorräte	30.457,48	7.132.293,54	23.630,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	257.056,98		185.301,95	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.046,04		13.637,04	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.433,61		106.195,13	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.131.135,80	1.504.672,43	936.185,56	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.507.792,23		9.145.579,08	
2. Bausparguthaben	773.369,64	9.281.161,87	659.349,90	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		302.833,33		343.527,67
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	24.394,00		6.511,00	
BILANZSUMME	193.393.884,83		193.950.603,39	

PASSIVA	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	493.936,49		505.795,06
2. der verbleibenden Mitglieder	7.334.907,30		7.257.349,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.650,00	7.851.493,79	8.875,75
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	128.251,63 €		
Vorjahr:	119.063,17 €		
II. Kapitalrücklage		371.720,86	357.045,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.848.893,37		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage	3.708.022,95		3.514.465,62
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsanteile:	128.600,00 €		
Vorjahr:	31.900,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	23.258.343,29	85.815.259,61	21.478.646,20
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsanteile:	1.156.951,82 €		
Vorjahr:	286.764,69 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		94.038.474,26	91.526.737,27
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		1.436.952,41	1.719.471,24
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	4.755.000,00		3.542.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.466.775,90		87.692.356,11
3. Erhaltene Anzahlungen	7.715.019,43		7.523.791,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.962,52		190.832,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202.280,53		1.038.684,68
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.531,16		363.858,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	211.081,09	97.917.650,63	351.610,16
davon aus Steuern:	6.203,07 €		
Vorjahr:	6.075,13 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		807,53	761,54
BILANZSUMME		193.393.884,83	193.950.603,39

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 2014

	Geschäftsjahr 2014		Geschäftsjahr 2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	27.054.534,66		26.568.372,61
b. Betreuungstätigkeit	124.621,56		124.621,56
c. anderen Lieferungen und Leistungen	75.640,95	27.254.797,17	79.363,80
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-184.836,81	28.858,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		512.308,61	474.124,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.454.084,42	13.839.814,67
ROHERGEBNIS		14.128.184,55	13.435.527,05
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.041.482,33		1.963.619,14
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 30.561,05 € Vorjahr: 36.928,02 €	416.011,95	2.457.494,28	427.320,49
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.180.442,22	5.109.827,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.159.940,10	1.354.262,42
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		139.611,73	180.116,02
davon aus Abzinsung: 14.036,00 € Vorjahr: 15.241,29 €			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.729.591,22	3.986.071,51
davon aus Abzinsung: 7.454,49 € Vorjahr: 13.049,89 €			
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.740.328,46	774.541,60
10. Sonstige Steuern		454.776,64	455.876,91
JAHRESÜBERSCHUSS		1.285.551,82	318.664,69
11. Einstellung in gesetzliche Rücklage		128.600,00	31.900,00
12. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		1.156.951,82	286.764,69
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2014

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt. Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 15.05.2014 sowie des Beschlusses der Vertreter-

versammlung vom 19.06.2014 der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen und des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 23.05.2014 der Wohnungsbau Genossenschaft Rottleberode eG ist die Wohnungsbau Genossenschaft Rottleberode eG durch Übertragung ihres

Vermögens und ihrer Schulden als Ganzes zum 01.01.2014 auf die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen (übernehmende Genossenschaft) verschmolzen. Die Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgte am 08.09.2014.

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 Abschreibungsätze von 2 % p. a. zugrunde gelegt. Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungsätze aufgrund einer Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren festgelegt. Technische Anlagen und Maschinen werden mit 5 % und 10 % abgeschrieben. Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungsätzen 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 7.101.836,06 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 174.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 96.600,00 € und in Höhe von 18.662,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 158.333,55 € 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 678.196,65 €. 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 2014 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 75.606,00 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 100.000,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 24.394,00 €.

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 €. Im Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft auf insgesamt 2.079.067,31 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenvertragsvertrag im Rahmen des Altschul-

denhilfegesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenvertragsvertrag langfristige 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 31.12.2014 866.318,34 €. Für das Jahr 2014 wurden Leistungen in Höhe von 296.064,39 € in Anspruch genommen.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresüberschuss von 36.264,63 € ausgewiesen. Zum 31.12.2014 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 2.137.853,63 € ausgewiesen.

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2013	Zugang durch Verschmelzung	Zugänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	214.128,90		22.522,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	257.591.954,64	1.857.082,54	2.060.270,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.839.848,52		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.445,66		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	124.036,27	16.337,82	62.220,12
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	884.249,47		172.291,46
7. Anlagen im Bau	270.676,52		1.272.265,49
8. Bauvorbereitungskosten	78.119,17		162.388,69
SACHANLAGEVERMÖGEN	268.020.825,13	1.873.420,36	3.729.435,99
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.942.054,02		162.577,88
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	270.177.008,05	1.873.420,36	3.914.536,85

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2014

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	4.755.000,00	1.590.500,00
Vorjahr	3.542.500,00	1.214.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.466.775,90	5.644.362,95
Vorjahr	87.692.356,11	5.548.605,98
Erhaltene Anzahlungen	7.715.019,43	7.715.019,43
Vorjahr	7.523.791,60	7.523.791,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.962,52	225.962,52
Vorjahr	190.832,29	190.832,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202.280,53	1.202.280,53
Vorjahr	1.038.684,68	1.038.684,68
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	341.531,16	341.531,16
Vorjahr	363.858,50	363.858,50
Sonstige Verbindlichkeiten	211.081,09	211.081,09
Vorjahr	351.610,16	351.610,16
	97.917.650,63	16.930.737,68
Vorjahr	100.703.633,34	16.231.883,21

Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
6.830,59		229.821,29	31.767,00
	78.119,17	261.587.426,58	163.791.801,46
		7.839.848,52	5.887.551,29
		1.208.445,66	1.094.417,43
		23.494,88	23.494,88
		202.594,21	181.770,00
135.011,36		921.529,57	327.765,00
		1.542.942,01	1.542.942,01
	-78.119,17	162.388,69	162.388,69
135.011,36		273.488.670,12	173.012.130,76
		2.104.631,90	2.104.631,90
141.841,95	0,00	275.823.123,31	175.148.529,66

RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
3.164.500,00			
2.328.000,00			
22.091.313,90	55.731.099,05	83.466.775,90	GPR *
20.801.278,00	61.342.472,13	87.692.356,11	GPR *
25.255.813,90	55.731.099,05	83.466.775,90	
23.129.278,00	61.342.472,13	87.692.356,11	

Verschmelzungsbilanz 2014

AKTIVA	WBG eG Südharz 31.12.13	WBG Rottleberode 31.12.13	Korrektur zum 01.01.14	Gesamt 01.01.14
	€	€	€	€
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		1.470,00	-1.470,00	0,00
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	28.556,00			28.556,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	165.376.534,88	1.128.988,54		166.505.523,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.114.342,69			6.114.342,69
3. Grundstücke ohne Bauten	1.094.417,43			1.094.417,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88			23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	123.485,00	6.009,90		129.494,90
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.654,00			228.654,00
7. Anlagen im Bau	270.676,52			270.676,52
8. Bauvorbereitungskosten	78.119,17			78.119,17
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.942.054,02			1.942.054,02
	175.280.334,59	1.134.998,44		176.415.333,03
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	7.250.350,92	36.321,95		7.286.672,87
2. Andere Vorräte	23.630,55			23.630,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	185.301,95	541,67		185.843,62
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.637,04	525,00		14.162,04
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	106.195,13			106.195,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	936.185,56			936.185,56
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.145.579,08	69.137,93		9.214.717,01
2. Bausparguthaben	659.349,90	59.646,89		718.996,79
	9.804.928,98	128.784,82		9.933.713,80
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	343.527,67			343.527,67
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	6.511,00			6.511,00
BILANZSUMME	193.950.603,39	1.302.641,88	-1.470,00	195.251.775,27

PASSIVA	WBG eG Südharz 31.12.13	WBG Rottleberode 31.12.13	Korrektur zum 01.01.14	Gesamt 01.01.14
	€	€	€	€
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	505.795,06	4.158,00		509.953,06
2. der verbleibenden Mitglieder	7.257.349,64	55.440,00	-1.470,00	7.311.319,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.875,75			8.875,75
II. Kapitalrücklage	357.045,86			357.045,86
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	58.404.559,14	444.334,23		58.848.893,37
2. Gesetzliche Rücklage	3.514.465,62	64.957,33		3.579.422,95
3. Andere Ergebnisrücklagen	21.478.646,20	584.388,21		22.063.034,41
IV. Bilanzgewinn/-verlust	0,00	38.357,06		38.357,06
Eigenkapital insgesamt	91.526.737,27	1.191.634,83	-1.470,00	92.716.902,10
B. RÜCKSTELLUNGEN				
2. Sonstige Rückstellungen	1.719.471,24	11.500,00		1.730.971,24
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihen	3.542.500,00			3.542.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.692.356,11	45.318,02		87.737.674,13
3. Erhaltene Anzahlungen	7.523.791,60	36.494,00		7.560.285,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	190.832,29	1.531,23		192.363,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.038.684,68	15.079,80		1.053.764,48
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	363.858,50			363.858,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten	351.610,16	1.084,00		352.694,16
Verbindlichkeiten Gesamt	100.703.633,34	99.507,05		100.803.140,39
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	761,54			761,54
BILANZSUMME	193.950.603,39	1.302.641,88	-1.470,00	195.251.775,27

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	173.043,9	173.338,3
b. Finanzanlagen	2.104,6	1.942,1
c. Rechnungsabgrenzungsposten	302,8	325,8
d. Langfristige Forderungen	678,2	712,4
SUMME	176.129,5	176.318,6
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	30,5	23,6
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.495,5	1.099,7
SUMME	1.526,0	1.123,3
3. Flüssige Mittel	8.507,8	9.145,6
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	24,4	6,5
BILANZVOLUMEN	186.187,7	186.594,0
KAPITAL	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	93.521,8	91.012,1
b. Fremdkapital	83.329,2	87.460,9
c. Rückstellungen	618,0	898,5
SUMME	177.469,0	179.371,5
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	819,0	821,0
b. Verbindlichkeiten	7.899,7	6.401,5
SUMME	8.718,7	7.222,5
BILANZVOLUMEN	186.187,7	186.594,0



Das langfristige Vermögen ist zu 101,6% durch langfristiges Kapital gedeckt.

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2014 T€	Geschäftsjahr 2013 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.334,9	7.257,3
Kapitalrücklage	371,7	357,0
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.848,9	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	3.708,0	3.514,5
Andere Ergebnissrücklagen	23.258,3	21.478,7
SUMME	93.521,8	91.012,1

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.054,5	26.568,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	605,0	573,5
Bestandsveränderung	-184,8	28,9
SUMME	27.474,7	27.170,8
Betriebskosten und Grundsteuer	7.758,1	7.847,3
Instandhaltungsaufwand	5.502,1	5.843,6
Personalaufwand	2.457,5	2.390,9
Abschreibungen	5.180,5	5.109,8
Zinsaufwand	3.729,6	3.986,1
Sonstige Aufwendungen	1.637,6	1.611,6
SUMME	-26.265,4	-26.789,3
BETRIEBSERGEBNIS	1.209,3	381,5
Zinsergebnis	139,6	180,1
Neutrales Ergebnis	-63,3	-242,9
JAHRESERGEBNIS	1.285,6	318,7

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 2014** 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, 24. April 2015



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


Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)


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

Atelier Veit | Fotografie, Nordhausen;
LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Druckerei mehgro GmbH, Urbach
Mai 2015

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

GESCHÄFTSZEITEN

Mo–Do 07.00–18.00 Uhr
Fr 07.00–13.00 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
Telefon/Fax (036333) 70370

Südharz OT Rottleberode

Harzstraße 11
06536 Südharz OT Rottleberode
Telefon (03631) 697-0
Telefax (03631) 983072
