
2015

Geschäftsbericht WBG Südharz





Die WBG SÜDHARZ besteht seit 115 Jahren und verwaltet mit 55 Mitarbeitern gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen mehr als 8.000 Wohnungen. Unsere WBG ist somit größter 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>
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>

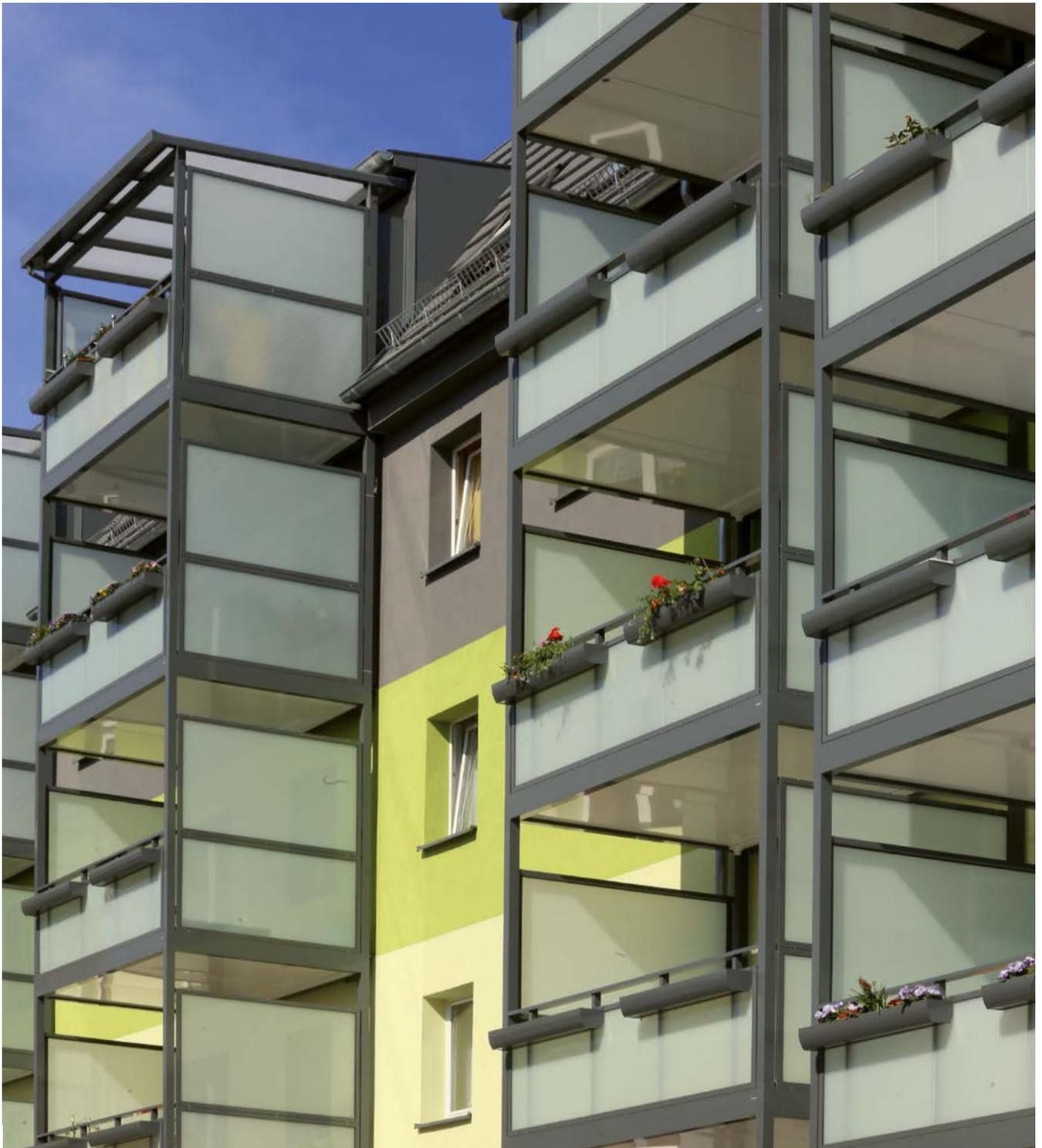
WBG Südharz Auf einen Blick



	2013	2014	2015
Zahl der Mitglieder	7.163	7.168	7.109
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.257,3	7.334,9	7.361,1
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.280	6.302	6.297
Zahl der Mitarbeiter	46	50	50
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	6	7	6
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.843,7	5.502,1	5.075,5
Jahresüberschuss in T€	318,7	1.285,6	2.092,5
Bilanzsumme in T€	193.950,6	193.393,9	193.752,5
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		
eigener Bestand	757	757	757
verwalteter Bestand	885	894	900
Anzahl Mitarbeiter	5	5	5

Wenn es überhaupt ein Rezept für den Erfolg gibt, besteht er darin,
sich in die Lage anderer Menschen zu versetzen.

Arthur Schopenhauer



Inhalt

Bericht des Vorstandes	4
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 2015	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2015	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2015	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



„Wohnen mit Service“ ist ein hoher Anspruch an uns selbst, durch den wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern wachsen – zum Wohl unserer Mitglieder.

Vorstand der WBG Südharz

Bericht des Vorstandes

Ein Unternehmen zu führen bedeutet Verantwortung, Mut und Sensibilität für die Bedürfnisse des Marktes, der Kunden und Mitarbeiter aufzubringen. Keine einfache Aufgabe in Zeiten, in denen immer neue Anforderungen an uns gestellt werden. Die Herausforderung besteht darin, diese Aufgabe jeden Tag zu meistern. Eine gute Strategie bildet dabei die Grundvoraussetzung.

Das Jahr 2015 war für uns wieder durch besondere Ereignisse geprägt. Nach fast 2-jähriger Bauzeit konnte der Umbau unserer Geschäftsstelle in Nordhausen im Sommer endgültig abgeschlossen werden. Gemeinsam mit unseren Vertretern und Mitarbeitern eröffneten wir am 25.06.2015 das neue Kunden-Service-Center. Das sehr moderne und kundenfreundliche Gebäude ist Ausdruck für die Aufstellung unserer Genossenschaft als ein zukunftsfähiges, dynamisches Unternehmen.

Unsere Mitarbeiter verkörpern die Innovationskraft, die hohe Fachkompetenz und das Engagement, mit welchem wir die WBG Südharz jeden Tag voranbringen. Das Potential, welches wir hier zur Verfügung haben, war Gegenstand einer weiteren Entwicklung im Jahr 2015. Unsere Mitarbeiter zu fördern und ihnen verstärkt Möglichkeit zu geben, sich in die Ideenfindung und Strategieentwicklung unserer Genossenschaft einzubringen, war Ziel unseres Projektes zur Implementierung ganzheitlicher Führungskreisläufe.

Ein umfangreiches Workshop- und Coachingprogramm war die Plattform für die Weiterentwicklung unserer Teamleiter. Sie übernehmen künftig eine höhere

Verantwortung in der Mitarbeiterführung und bilden das Bindeglied zwischen den Mitarbeitern und der Führungsebene. Ihnen obliegt es, die für die Zielerreichung festgelegten Maßnahmen zu überwachen, den Mitarbeitern Feedback über den Stand des Erreichungsgrades zu geben und sie auf ihrem Weg zu unterstützen.

Mit einem motivierten und engagierten Mitarbeiterstab unter kompetenter Führung von qualifizierten Teamleitern ergeben sich neue Potentiale für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Den immer neuen Herausforderungen müssen wir mit Ideen und professionellen Strategien begegnen. Eine dieser Herausforderungen stellte im Jahr 2015 die Unterbringung von den zu uns kommenden Flüchtlingen aus den Krisengebieten dar. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft wie unsere WBG Südharz besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, sich der Aufgabe der angemessenen Unterbringung von Migranten zu stellen. Dennoch haben wir auf Basis unseres Solidaritätsgedankens und aus moralischer Verpflichtung an der Bewältigung dieser Aufgabe gemeinsam mit dem Landkreis Nordhausen gearbeitet und mit einer sehr gut funktionierenden Kooperation die Unterbringung und Be-

treuung unterstützt. Damit werden wir dem genossenschaftlichen Gedanken gerecht – gemeinsam miteinander für einander!

In diesem Sinne bedanken wir uns bei unseren Vertretern, Aufsichtsräten, Mitgliedern und Mitarbeitern für ein erfolgreiches Jahr 2015 und blicken positiv in die Zukunft, die wieder viel Neues für uns bereithält.

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



Sven Dörmann
Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand
Technik

Steffen Loup
Vorstand
Finanzen



Jahresbericht des Vorstandes

Wohnungswesen



Die Umsetzung der neuen Unternehmensstruktur und die Eröffnung unseres neuen Kunden-Service-Centers im Jahr 2015 waren Meilensteine in der Geschichte unserer WBG Südharz.

Sven Dörmann

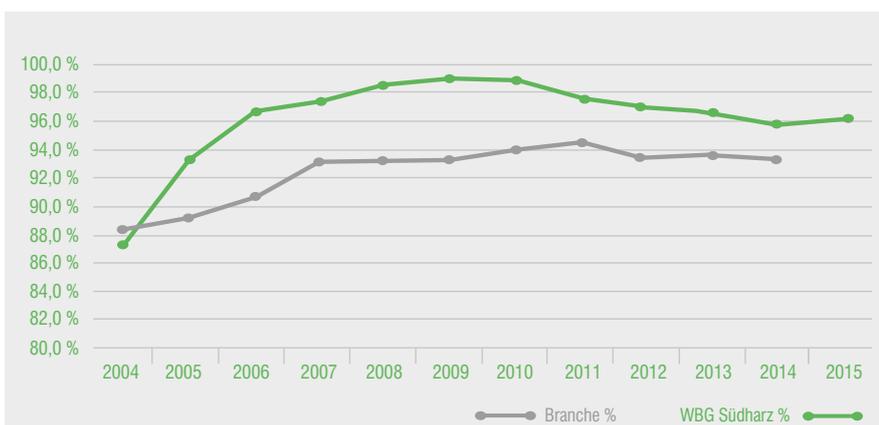
Die Flüchtlingskrise hielt auch unsere Genossenschaft in Atem. Der Neubau unseres Kunden-Service-Centers wurde abgeschlossen und die Implementierung der neuen Führungskreisläufe war erfolgreich. 2015 war für uns ein aufregendes Jahr.

„Wohnen mit Service“ – unser Motto ist Grundlage allen Denkens, Entscheidens und Handelns. Der gebotene Service soll nachhaltig und ganzheitlich gewährleistet sein. Schon der erste Kontakt mit unserer WBG Südharz soll die Kompetenz und Innovationskraft unserer Wohnungsbaugenossenschaft vermitteln. Der Neubau und die Eröffnung

unseres Kunden-Service-Centers am Standort unserer Hauptgeschäftsstelle waren ein weiterer Baustein zum Erreichen unserer Ziele. Unsere sehr motivierten Mitarbeiter haben jetzt fantastische Arbeitsbedingungen für die Beratung unserer Mitglieder und Kunden. Unterstützt wird dies durch die Einführung einer Business-Outfit-Richtlinie in den Farben unse-

res Unternehmens. Ein Team, bestehend aus Mitarbeitern unserer WBG, entwickelte einen Pool an Kleidungsvarianten, die den Dienstleistungscharakter unserer Wohnungsbaugenossenschaft und die Kompetenz unserer Mitarbeiter unterstreichen. Zur Eröffnung unseres Kunden-Service-Centers im Rahmen unserer Vertreterversammlung im Juni 2015

Entwicklung der Vermietungsquote



Mitarbeiter bei der Eröffnungsfeier

Jahresbericht des Vorstandes

Finanzen



Veränderungsprozesse in allen Bereichen sind die Basis für eine dynamische Unternehmensentwicklung.

Steffen Loup



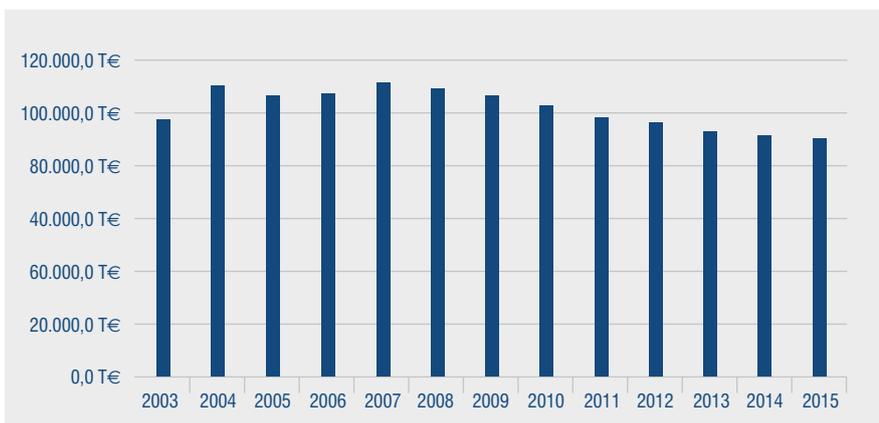
Mit einem auf die Zukunft ausgerichteten, kompetenten Mitarbeiterstab und einer soliden wirtschaftlichen Ausstattung werden wir die Genossenschaft strategisch weiterentwickeln. Dabei unsere genossenschaftlichen Werte und Traditionen nicht aus den Augen zu verlieren, ist uns allen ein bedeutendes Anliegen.

„Teamorientierte und kooperative Führung“ ist eine wichtige Kernaussage unserer Unternehmensstrategie „WBG 2020“. Sie wurde im Jahr 2015 konsequent umgesetzt und im Projekt „Implementierung ganzheitlicher Führungskreisläufe bei der WBG Südharz“ realisiert. Unseren Mitgliedern stehen 55 Mitarbeiter für alle Fragen mit hoher Fachkom-

petenz und viel Engagement zur Verfügung. In Zeiten des allgemeinen Fachkräftemangels ist das keine Selbstverständlichkeit. Die Berufung von Dipl.-Betriebswirtin Sandra Schulz (im Unternehmen seit 2006) zur Prokuristin und Bereichsleiterin Finanzen/Controlling war ein weiterer Schritt zur Optimierung unserer Führungsstruktur. Moderne Unterneh-

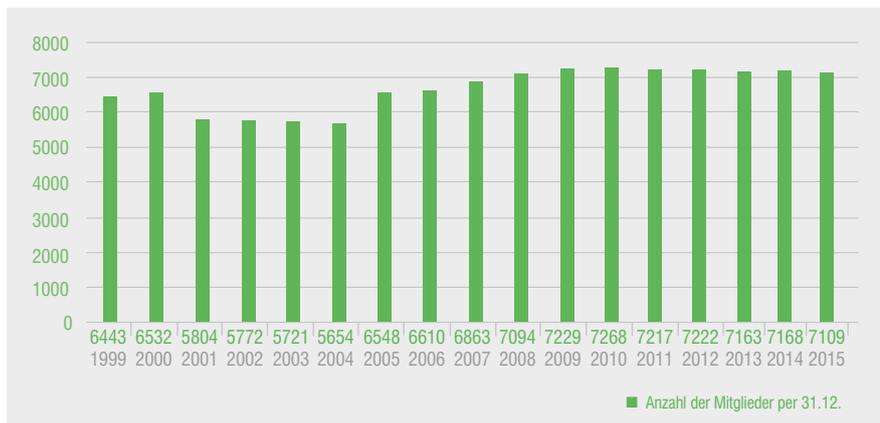
menführung im Sinne einer perfekten Mitgliederbetreuung setzt eine starke Einbeziehung aller Mitarbeiter und Teamleiter voraus. Mit der gemeinsam entwickelten Führungskonzeption ist dieser Schritt gelungen. Die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes konnte auch im Jahr 2015 wieder erfolgreich durchgeführt werden. Für die im Jahr

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten



Vorstand und Teamleiter der WBG Südharz

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



Neues Kunden-Service-Center der WBG Südharz

konnte sich unser gesamtes WBG-Team erstmals im neuen Business-Outfit präsentieren. Nachdem in den Jahren 2012/2013 das Projekt „Vermietungsservice 2013“ entwickelt und erfolgreich eingeführt wurde, folgte danach der Startschuss für den zukunftsfähigen barrierefreien Neubau unseres Kunden-Service-Centers. Unser Ziel: ausgehend von unserem „Strategiekonzept WBG 2020“ unsere Wohnungsbaugenossenschaft fit für die Herausforderungen der nächsten Jahre zu machen.

Nachdem die Unternehmensabläufe und die baulichen Voraussetzungen geschaffen waren, stand das Jahr 2015 im Zeichen der Implementierung einer zweiten Führungsebene im Unternehmen. Alle Aufgaben werden nun durch Teams mit entsprechenden Teamleitern in eigener Verantwortung geregelt. Im Rahmen der Jahreszielkonferenz werden die weiteren Unternehmensstrategien und -ziele entwickelt und beschlossen. Qualifizierte Jahreszielgespräche mit den Leitern und Mitgliedern der Teams Vermietung/Marketing, Wohnungswarte, Sozialarbeiter, Service-Center und Zweigstelle ermöglichen im Bereich Wohnungswesen die direkte Einflussnahme der Mitarbeiter auf die Strategie

und die Entwicklung im Verantwortungsbereich.

Trotz der Entwicklung und Umsetzung der außergewöhnlichen Projekte wurde von den Teams im Bereich Wohnungswesen aber auch das Alltagsgeschäft erfolgreich fortgeführt. Beispielsweise wurden wieder über 900 Wohnungswechsel realisiert. Dazu wurden mehr als 1.700 Wohnungsinteressenten beraten und fast 1.400 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Die Entwicklung der Vermietungsquote und unserer Mitgliederzahlen ist positiver als erwartet.

Unsere Wohnungswarte führten im Rahmen der verschiedenen Mitgliederbindungsaktionen erneut 11 Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten durch. Eine inzwischen bei vielen WBG-Mitgliedern liebgewonnene Tradition wurde damit fortgesetzt.

Weiterhin konnte die ökologisch nachhaltige Umstellung unseres Service-Fuhrparks (17 Elektro-Smarts) abgeschlossen werden – ganz im Sinne unserer Philosophie einer „Grünen WBG“.

Im Bereich der Sozialarbeit für unsere Mitglieder lag das Hauptaugenmerk im vergangenen Jahr bei der weiteren Etablierung des Quartiersmanagementkonzeptes für unser „Senio-

renwohnen in Nordhausen Nord“ sowie der Vorbereitung des gleichen Konzeptes für unser Projekt „Seniorenwohnen am Löwentor“ in Bleicherode. In den Begegnungsstätten für unsere Senioren in den jeweiligen Wohngebieten, kümmert sich je eine Hausdame um die verschiedenen Angebote zur Unterstützung im Alltag.

Während der Flüchtlingskrise stellte sich unsere WBG Südharz ihrer moralischen Verpflichtung als größtes Wohnungsunternehmen der Region. In rund 90 Wohnungen leben mehr als 300 Flüchtlinge und Asylbewerber. Durch ein spezielles Betreuungskonzept sind unserer WBG Südharz hierdurch keinerlei Nachteile entstanden.

Umbau Organisationsabläufe, Umbau Geschäftsstelle, Umbau Fuhrpark ... Der zukunftsorientierte strategische Umbau unserer Unternehmensstruktur gilt vorerst als abgeschlossen. Unsere Mitarbeiter haben die Herausforderungen angenommen und gemeistert. Jetzt sollte Zeit zum Durchatmen sein. Doch das Jahr 2016 begann schon wieder mit der Umstellung auf das neue ERP-System „Wodis-Sigma“. Die Zukunft für unsere Mitarbeiter und unsere Mitglieder bleibt also spannend und anspruchsvoll. Wir sind gewappnet.

17

Elektro-Smarts



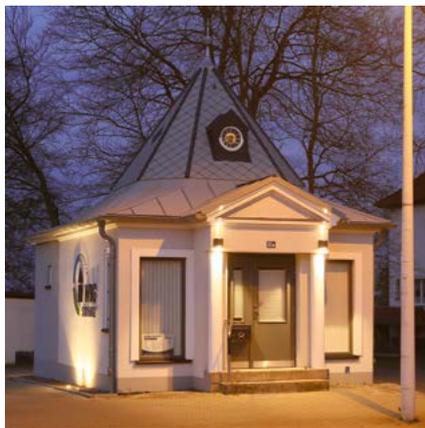
ökologisch nachhaltige Umstellung des gesamten Fuhrparks



Unser Service-Fuhrpark ist nun komplett

€ 4,5 Mio
Investitionen

für Kleinreparaturen und
Instandhaltungen im Bestand



Modernisierter Wohnungswart-Stützpunkt



Neuer Eingangsbereich Aueblick 5-8

auch an den Wohnungen, die bisher noch nicht über einen solchen verfügten, sowie der Umbau der Bäder, dienen dem neuen Anspruch hinsichtlich eines bedarfsgerechten Wohnens. Auch für die Herrichtung von sanierungsbedürftigen Gehwegen, für die Befestigung von PKW-Stellflächen sowie für weitere Maßnahmen im Wohnumfeld wurden Mittel in Höhe von 264,3 T€ bereitgestellt. Zu den Investitionen für die Bautätigkeit kamen im Jahr 2015 weitere Ausgaben in Höhe von rund 4,48 Mio. € für die laufende Instandhaltung und Kleinreparaturen im Bestand hinzu. Für das laufende Geschäftsjahr 2016 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat unserer WBG Südharz wieder ein anspruchsvolles Investitionsprogramm beschlossen.

Als wichtigste Vorhaben sind hier der dritte und letzte Bauabschnitt des Projektes „Seniorenwohnen am Aueblick“, mit dem Objekt Aueblick 1-4, sowie die Teilsanierungen der Wohnscheiben Töpferstraße 11-18 in Nordhausen, Harzstraße 13-17 in Rottleberode und Käthe-Kollwitz-Straße 23-25 in Bleicherode zu nennen.

Als Abschluss der Baumaßnahme Löwentorstraße 2-2c in Bleicherode wird das dazugehörige Wohnumfeld komplett umgestaltet, so dass sich auch hier im Sinne des „Seniorenwohnens am Löwentor“ eine nachhaltige Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Gebäude und Wohnumfeld ergeben wird. Allein hierfür wird unsere Genossenschaft ca. 500,0 T€ ausgeben.

Allerdings steht für das Jahr 2016 auch ein Rückbauprojekt an, welches in Bleicherode der demografischen Entwicklung in unserer Region Rechnung trägt. Hier stehen 48 Wohneinheiten mit rund 2.507 m² Wohnfläche zur Disposition.

Für alle vorgenannten und weiteren Maßnahmen für die Bautätigkeit sowie für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung im Wohnungsbestand unserer WBG Südharz wurden Ausgaben in Höhe von rund 11,7 Mio € für 2016 geplant.

Der Vorstand ist sich sicher, dass diese Ausgaben auf hohem Niveau eine Investition in die Zukunft sind.

Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2015

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
NORDHAUSEN		
Aueblick 5-8	Seniorenwohnen am Aueblick	2.219,3
Aueblick 9-12	Restleistungen	84,7
Dr.-Silberborth-Str. 1-9, 11-17	Befestigung PKW-Stellflächen	54,3
Taschenberg 11	Innenhofgestaltung	9,9
Birkenweg 5-24, Hardenbergstraße 24-46	Erneuerung Gehwege	83,7
Stolberger Str. 85	Umbau Wohnungswartbüro	59,7
Bochumer Straße 3/5	Umbau Hauptgeschäftsstelle	1.576,0
BLEICHERODE		
Löwentorstraße 2-2c	Seniorenwohnen am Löwentor	2.305,8
GESAMT		6.393,4

Jahresbericht des Vorstandes

Technik



*Wir **B**auen **G**ern – für die Zufriedenheit unserer Mitglieder, denn sie sind die Garanten für die weitere erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens und den Fortbestand unserer Genossenschaft.*

Harald Eisentraut



Das Jahr 2015 war geprägt von wesentlichen Veränderungen in den Organisationsstrukturen der Genossenschaft sowie von der Fertigstellung und Eröffnung unseres neuen Kunden-Service-Centers.

Die tiefgreifenden Änderungen in den innerbetrieblichen Organisationsstrukturen im Zuge der weiteren Umsetzung des Projektes „Implementierung ganzheitlicher Führungskreisläufe bei der WBG Südharz“ wurden im Jahr 2015 abgeschlossen. Eine wichtige Voraussetzung hierfür war auch die Fertigstellung und Übergabe unseres neuen Kunden-Service-Centers in der Bochumer Straße 3/5 in Nordhausen.

Mehr Qualität und Kundennähe waren Ziele bei diesem anspruchsvollen Vorhaben, aber auch der Wunsch zu verbesserten Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter war ein wesentlicher Bestandteil bei der Planung des Bauvorhabens. Barrierefreie Übergänge und ein zentraler Personenaufzug gewährleisten die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Büros. Im Zuge des Um- und Neubaus wurde auch ein moderner lichtoffener Kon-

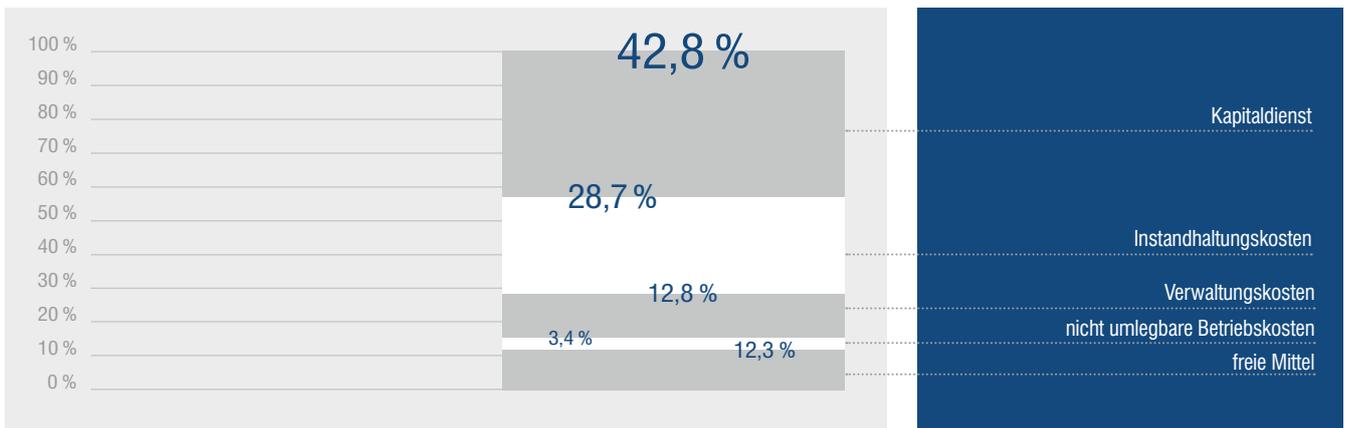
ferenzraum geschaffen, der bis zu 100 Personen Platz bietet und nunmehr auch die Durchführung der Vertreterveranstaltungen direkt in der Geschäftsstelle ermöglicht. Die Neugestaltung des Betriebshofes, mit der Errichtung von Ladestationen für die betriebliche Elektromobilflotte, lässt die gesamte Betriebsstätte in einem komplett neuen und zeitgemäßen Bild erscheinen. Die für den hauptsächlichen Eigenverbrauch errichtete Photovoltaikanlage und die Nutzung der Solarenergie vermitteln direkt den Hinweis auf die Entwicklung unseres Unternehmens hin zur „Grünen WBG“. Unsere Genossenschaft hat für die Gesamtbaumaßnahme rund 3,1 Mio. € als Investition in die Zukunft getätigt, davon im Jahr 2015 1.576 T€.

Auch das Großprojekt „Seniorenwohnen am Aueblick“ wurde im Berichtsjahr 2015 mit dem zweiten Bauabschnitt Aueblick 5–8

fortgesetzt. Die 48 Wohneinheiten sind jetzt komplett über barrierefreie Hauseingänge und Personenaufzüge erreichbar. Die sanitären Einrichtungen wurden bedarfsgerecht mit teils bodengleichen Duschen ausgestattet. Die neuen Balkone mit einer größeren Nutzfläche und ebenen Austritten lassen nun eine verbesserte seniorengerechte Nutzung der Anlagen zu. Für diesen zweiten Bauabschnitt hat unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr 2.219,3 T€ investiert.

Am Standort Löwentorstraße 2–2c in Bleicherode wurde das Projekt „Seniorenwohnen am Löwentor“ mit rund 2.305,8 T€ umgesetzt und wird bis zum Frühjahr 2016 fertiggestellt. Auch hier stand die barrierefreie oder barrierearme Erreichbarkeit und Nutzung unserer Wohnungen im Vordergrund der Planungen. Der Einbau von vier Personenaufzügen und die Errichtung von neuen Balkonen,

Mietenverwendung



Prozentzahlen bezogen auf 100 % im Jahr 2015

2015 durchschnittlich bewirtschafteten 6.282 Wohnungen wurden für Instandhaltungen 16,21 €/m² Wohnfläche aufgewendet. Ein thüringenweit überdurchschnittlicher Wert, der ein Gradmesser für die sehr hohe Qualität der Bestandsbewirtschaftung ist.

Die Investitionen für Modernisierungen und Instandsetzungen an unseren Bestandsobjekten beliefen sich im vergangenen Jahr auf insgesamt 34,45 €/m² Wohnfläche. Sie erreichten damit seit Jahren einen Höchstwert. Diese Investitionen waren nicht allein aus Eigenmitteln der Genossenschaft möglich. Zur Finanzierung großer Baumaßnahmen, wie z. B. das Projekt „Seniorenwohnen am Aueblick“ und das Projekt „Seniorenwohnen am Löwentor“, wurden Darlehen in Höhe von 3.625,3 T€ zu sehr günstigen Konditionen bei langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Die Entschuldungsstrategie der Genossenschaft wurde dennoch konsequent umgesetzt. Im Jahr 2015 wurden Tilgungszahlungen in Höhe von 5.080,6 T€ geleistet, so dass die Gesamtverschuldung auf 81.873,9 T€ gesenkt werden konnte.

Durch die positiven Einschätzungen der Banken zur Bonität unserer WBG Südharz, die sich in ausgezeichneten Ratingnoten niederschlagen, und durch die anhaltende Niedrig-

zinsphase konnten Zinsprolongationen zu äußerst günstigen Konditionen erreicht werden. Sie versetzen unsere Genossenschaft in die Lage, eingesparte Zinsen verstärkt in die planmäßige Tilgung zu investieren und somit die Entschuldung zu beschleunigen. Im Geschäftsfeld „Wohnen und Sparen“ konnte im Jahr 2015 eine sehr stabile Entwicklung mit einem Ausgabevolumen von insgesamt 5.008,0 T€ erreicht werden. Die weiterhin attraktive Verzinsung für unsere Mitglieder wird auch für das Sparmodell „Inhaberschuldverschreibung“ in 2016 erhalten bleiben.

Im Bereich des Kerngeschäftes unserer Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2015 mit ca. 1.783,8 T€ ein sehr positives Betriebsergebnis erzielt werden, welches hauptsächlich durch sinkende Zinsaufwendungen und im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallenden Instandsetzungsleistungen beeinflusst wurde. Der Cashflow des Geschäftsjahres 2015 beträgt 7.016,5 T€ und liegt damit deutlich über dem Vorjahr (6.378,1 T€). Die hohe Innenfinanzierungskraft des Unternehmens ermöglichte es, Verpflichtungen aus Darlehensrückzahlungen in überdurchschnittlicher Höhe zu realisieren und für Investitionen einen angemessenen Anteil aus Eigenmittel bereitzustellen.

Die Realisierung der Strategemaßnahmen Entschuldung, Investitionen in Modernisierung und Bestandsanpassung bzw. Neubau erfordern eine solide Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung. Die ersten Modernisierungen nach der politischen Wende liegen bereits über 25 Jahre zurück. Die auf uns nunmehr jetzt zukommende 2. Sanierungswelle, unter der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung, bedarf daher einer sehr guten Vorbereitung und wird eine der großen Herausforderungen der nächsten Zukunft sein.

Aber auch im Bereich unserer Tochtergesellschaft, der WVG Nordhausen, können positive Entwicklungen verzeichnet werden. Das Geschäftsfeld „Fremdverwaltung und Geschäftsbesorgung“ unserer Tochtergesellschaft hat sich weiter stabilisiert. Mit laufenden Verwaltungsverträgen von 30 Eigentümergemeinschaften, diversen Hausverwaltungen und der Geschäftsbesorgung für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft betreuen wir insgesamt knapp 900 Wohnungen im Landkreis Nordhausen. Dabei konnte ein positives Bewirtschaftungsergebnis in Höhe von 14,3 T€ erzielt werden. Dieses Geschäftsfeld weiter zu optimieren, ist ebenfalls eine künftige Aufgabe, der wir uns stellen werden.

34,45 €/m²
Wohnfläche



Investitionen in den Bestand



Vorstand mit Prokuristin der WBG Südharz



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

Den Strukturwandel der letzten Jahre haben wir begleitet. Darauf können wir gemeinsam sehr stolz sein.

Aufsichtsrat der WBG Südharz



Jahresbericht des *Aufsichtsrates*

Das Jahr 2015 stand ganz im Zeichen der Fertigstellung und Eröffnung des neuen Kunden-Service-Centers unserer WBG Südharz. Mit ihrer feierlichen Eröffnung anlässlich der Vertreterversammlung im vergangenen Jahr begann für unsere Genossenschaft eine neue Ära.

Natürlich war dies auch für die Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2015 ein wesentlicher Bestandteil. Der Finanz- und der Bauausschuss haben sich intensiv mit der Maßnahme auseinandergesetzt und konnten dem Vorstand eine korrekte und qualitativ hochwertige Umsetzung des Projektes bestätigen. Aber auch weitere sehr umfangreiche Bauprojekte wurden durch den Bauausschuss beraten und geprüft. Insgesamt fanden im Jahr 2015 vier Sitzungen des Finanzausschusses und zwei Sitzungen des Bauausschusses, zusätzlich zu den regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen, statt. Weitere Beratungsgegenstände dieser Sitzungen waren die Prüfung der Konditionen für die Inhaberschuldverschreibungen, die Umsetzung des Personalentwicklungskonzeptes und die Prüfung des Jahresabschlusses. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Korrektheit und den sehr guten Ergebnissen des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2015 überzeugen und empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2015 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

In den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand alle notwendigen Beschlüsse beraten und durch den Aufsichtsrat gefasst. Unter anderem wurde dabei auch die neue Unternehmensplanung für den Zeitraum 2016 bis 2025 geprüft, beraten und durch Beschluss genehmigt. Die in der Vergangenheit bereits durch Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam vorbereiteten und umgesetzten Maßnahmen zur strategischen Ausrichtung der WBG Südharz wurden in ihren Auswirkungen in den Planungsrechnungen berücksichtigt. Insbesondere Konzepte für die Investitionsstrategien, als auch Strategien zur Sicherung der dauerhaften Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, finden dabei ihren Niederschlag in der Wirtschafts- und Finanzplanung. Im Ergebnis können wir mit Stolz feststellen, dass alle getroffenen strategischen Entscheidungen richtungsweisend umgesetzt wurden und das Unternehmen langfristig mit sehr guten Prognosen in die Zukunft gehen kann.

Wir freuen uns, auch in diesem Jahr auf eine erfolgreiche und starke Genossenschaft blicken zu können, die für die Zukunft beste Voraussetzungen für ihren weiteren Erfolg geschaffen hat.

In diesem Zusammenhang bedanken wir uns als Aufsichtsratsmitglieder für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Mitarbeitern im vergangenen Jahr.

Wie wichtig die Personalentwicklung in der heutigen Zeit für ein erfolgreiches Unternehmen geworden ist, zeigt die Umsetzung des neuen Personalentwicklungskonzeptes in der WBG Südharz. Die Einbeziehung der Mitarbeiter in die Verantwortung von strategischen Entscheidungen auf Basis der von ihnen entwickelten Ideen trägt bereits erste Früchte. Wir wünschen dem Vorstand und den Mitarbeitern für die Zukunft weiterhin innovative Schaffenskraft und freuen uns auf die Fortsetzung der konstruktiven Zusammenarbeit.



Thomas Kunze
Aufsichtsratsvorsitzender



Meilensteine der WBG Südharz seit 2010

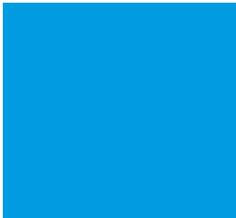




Seniorenwohnen am Aueblick



Grüne WBG - Unsere Elektro-Mobile



Projekt „Vermietungsservice 2013“ – Team Vermietung



Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.138,00	31.767,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	163.740.812,17		163.791.801,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.761.259,39		5.887.551,29
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	168.080,00		181.770,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	418.408,00		327.765,00
7. Anlagen im Bau	0,00		1.542.942,01
8. Bauvorbereitungskosten	80.569,44	174.287.041,31	162.388,69
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.247.570,03	2.104.631,90
		176.561.749,34	175.148.529,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.529.976,00		7.101.836,06
2. Andere Vorräte	16.568,32	7.546.544,32	30.457,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	226.572,86		257.056,98
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.572,66		12.046,04
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	116.061,08		104.433,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	829.191,28	1.187.397,88	1.131.135,80
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.685.775,44		8.507.792,23
2. Bausparguthaben	469.289,54	8.155.064,98	773.369,64
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		297.527,67	302.833,33
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		4.171,00	24.394,00
BILANZSUMME		193.752.455,19	193.393.884,83

PASSIVA

31. Dezember 2015

31. Dezember 2014

	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	539.401,30		493.936,49
2. der verbleibenden Mitglieder	7.361.082,63		7.334.907,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.475,00	7.915.958,93	22.650,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	136.062,69 €		
Vorjahr:	128.251,63 €		
II. Kapitalrücklage		387.645,86	371.720,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.848.893,37		58.848.893,37
2. Gesetzliche Rücklage	3.917.322,95		3.708.022,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	209.300,00 €		
Vorjahr:	128.600,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.141.636,20	87.907.852,52	23.258.343,29
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	1.883.292,91 €		
Vorjahr:	1.156.951,82 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		96.211.457,31	94.038.474,26
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		994.348,22	1.436.952,41
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	5.008.000,00		4.755.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.992.286,66		83.466.775,90
3. Erhaltene Anzahlungen	7.823.246,08		7.715.019,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.133,10		225.962,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.115.410,53		1.202.280,53
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	193.787,09		341.531,61
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	193.511,49	96.546.374,95	211.081,09
davon aus Steuern:	7.649,32 €		
Vorjahr:	6.203,07 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		274,71	807,53
BILANZSUMME		193.752.455,19	193.393.884,83

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 2015

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	27.031.401,85		27.054.534,66
b. Betreuungstätigkeit	125.096,51		124.621,56
c. anderen Lieferungen und Leistungen	65.932,29	27.222.430,65	75.640,95
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		428.139,94	- 184.836,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		776.200,31	512.308,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.334.192,29	13.454.084,42
ROHERGEBNIS		15.092.578,61	14.128.184,55
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.135.830,31		2.041.482,33
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 31.305,91 € Vorjahr: 30.561,05 €	418.165,90	2.553.996,21	416.011,95
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.292.490,74	5.180.442,22
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.289.261,63	1.159.940,10
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		57.320,70	139.611,73
davon aus Abzinsung: 9.161,33 €			
Vorjahr: 14.036,00 €			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.457.480,35	3.729.591,22
davon aus Abzinsung: 4.408,39 €			
Vorjahr: 7.454,49 €			
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.556.670,38	1.740.328,46
10. Sonstige Steuern		464.077,47	454.776,64
JAHRESÜBERSCHUSS		2.092.592,91	1.285.551,82
11. Einstellung in gesetzliche Rücklage		209.300,00	128.600,00
12. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		1.883.292,91	1.156.951,82
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Be-

stimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) vom 25.05.2009, beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entspre-

chend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren 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. 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 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 Bauabschlages von rund 10 %.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.529.976,00 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 191.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 84.500,00 € und in Höhe von 16.841,50 € 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 170.609,61 € 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 641.423,26 €. 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 2015 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 5.829,00 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 10.000,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 4.171,00 €.

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 2.222.005,44 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenverwaltervertrag im Rahmen des Altschul-

denhilfegesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenverwalter 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 31.12.2015 462.168,23 €. Für das Jahr 2015 wurden Leistungen in Höhe von 162.362,87 € in Anspruch genommen.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 21.740,65 € ausgewiesen. Zum 31.12.2015 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 2.259.051,11 € ausgewiesen.

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015
	236.420,05	27.138,00
162.388,69	266.483.425,43	163.740.812,17
3.041.184,81	10.941.606,03	8.761.259,39
	1.208.445,66	1.094.417,43
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	168.080,00
	922.153,76	418.408,00
- 3.041.184,81		
- 162.388,69	80.569,44	80.569,44
	279.845.951,59	174.287.041,31
	2.247.570,03	2.247.570,03
0,00	282.329.941,67	176.561.749,34

RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
3.373.000,00			
3.164.500,00			
21.780.947,30	54.724.557,53	81.992.286,66	GPR *
22.091.313,90	55.731.099,05	83.466.775,90	GPR *
25.153.947,30	54.724.557,53	81.992.286,66	
25.255.813,90	55.731.099,05	83.466.775,90	

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2015	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	229.821,29	16.664,93	10.066,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	261.587.426,58	4.733.610,16	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.839.848,52	60.572,70	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.445,66		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	202.594,21		16.337,82
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	921.529,57	176.884,26	176.260,07
7. Anlagen im Bau	1.542.942,01	1.498.242,80	
8. Bauvorbereitungskosten	162.388,69	80.569,44	
SACHANLAGEVERMÖGEN	273.488.670,12	6.549.879,36	192.597,89
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.104.631,90	142.938,13	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	275.823.123,31	6.709.482,42	202.664,06

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2015

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

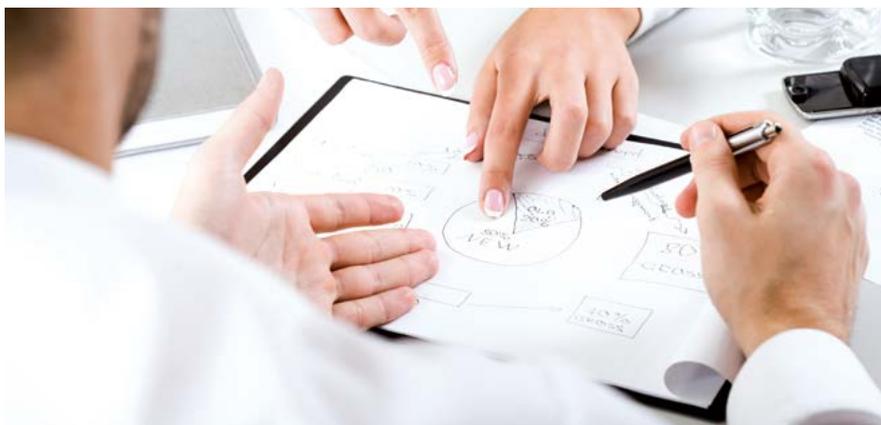
	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	5.008.000,00	1.635.000,00
Vorjahr	4.755.000,00	1.590.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.992.286,66	5.486.781,83
Vorjahr	83.466.775,90	5.644.362,95
Erhaltene Anzahlungen	7.823.246,08	7.823.246,08
Vorjahr	7.715.019,43	7.715.019,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.133,10	220.133,10
Vorjahr	225.962,52	225.962,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.115.410,53	1.115.410,53
Vorjahr	1.202.280,53	1.202.280,53
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	193.787,09	193.787,09
Vorjahr	341.531,16	341.531,16
Sonstige Verbindlichkeiten	193.511,49	193.511,49
Vorjahr	211.081,09	211.081,09
	96.546.374,95	16.667.870,12
Vorjahr	97.917.650,63	16.930.737,68

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	174.314,2	173.043,9
b. Finanzanlagen	2.247,6	2.104,6
c. Rechnungsabgrenzungsposten	279,8	302,8
d. Langfristige Forderungen	641,4	678,2
SUMME	177.483,0	176.129,5
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	16,6	30,5
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	916,8	1.495,5
SUMME	933,4	1.526,0
3. Flüssige Mittel	7.685,8	8.507,8
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	4,2	24,4
BILANZVOLUMEN	186.106,4	186.187,7
KAPITAL	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	95.656,6	93.521,8
b. Fremdkapital	81.873,9	83.329,2
c. Rückstellungen		
SUMME	177.530,5	176.851,0
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	994,3	1.437,0
b. Verbindlichkeiten	7.581,6	7.899,7
SUMME	8.575,9	9.336,7
BILANZVOLUMEN	186.106,4	186.187,7



Das langfristige Vermögen ist zu 100,9 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2015 T€	Geschäftsjahr 2014 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.361,1	7.334,9
Kapitalrücklage	387,6	371,7
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.848,9	58.848,9
Gesetzliche Rücklage	3.917,3	3.708,0
Andere Ergebnissrücklagen	25.141,6	23.258,3
SUMME	95.656,6	93.521,8

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.031,4	27.054,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	540,3	605,0
Bestandsveränderung	428,1	- 184,8
SUMME	27.999,8	27.474,7
Betriebskosten und Grundsteuer	8.121,4	7.758,1
Instandhaltungsaufwand	5.075,5	5.502,1
Personalaufwand	2.554,0	2.457,5
Abschreibungen	5.292,5	5.180,5
Zinsaufwand	3.457,5	3.729,6
Sonstige Aufwendungen	1.715,1	1.637,6
SUMME	- 26.216,0	- 26.265,4
BETRIEBSERGEBNIS	1.783,3	1.209,3
Zinsergebnis	57,3	139,6
Neutrales Ergebnis	251,4	- 63,3
JAHRESERGEBNIS	2.092,5	1.285,6

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 2015** 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. März 2016



**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 2016



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

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo–Do 09.00–12.00 Uhr
13.00–18.00 Uhr
Fr 09.00–13.00 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
