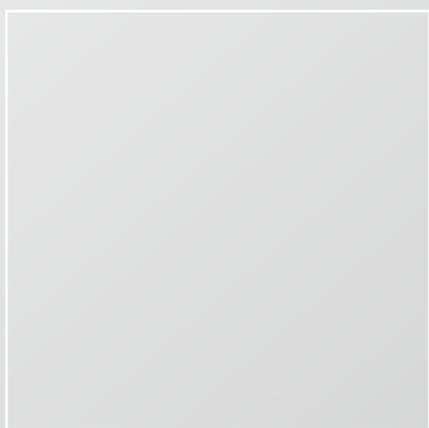
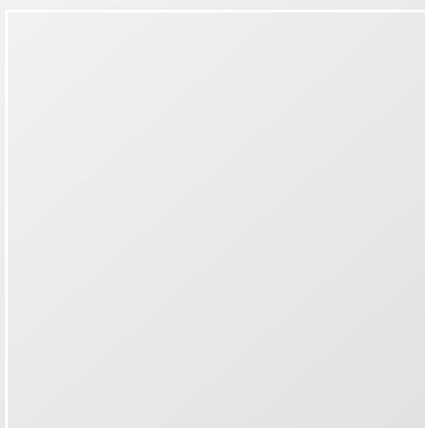


GESCHÄFTSBERICHT 2016

Jubiläumsjahr – 115 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft 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

Rainer Bachmann	<i>Aufsichtsratsvorsitzender</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



	2014	2015	2016
Zahl der Mitglieder	7.168	7.109	7.111
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.334,9	7.361,1	7.382,7
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.302	6.297	6.239
Zahl der Mitarbeiter	50	50	50
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	7	6	5
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.502,1	5.075,5	5.891,0
Jahresergebnis in T€	1.285,6	2.092,5	-213,3
Bilanzsumme in T€	193.393,9	193.752,5	191.856,7
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt		

Tochterunternehmen

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

eigener Bestand	757	757	757
verwalteter Bestand	894	900	981
Anzahl Mitarbeiter	5	5	5

„Es gibt wohl kein schmerzlich schöneres Wort als Jubiläum. Es trägt die Arbeit vieler,
vieler Jahre auf den Armen und über seinen Augen hängt es wie Wehmut.“

Walter Serner (1889–1942), deutscher Autor



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 2016	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2016	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



”

Das Jahr 2016 stand ganz unter dem Motto: „Wir vereinen Tradition und Innovation für zufriedene Kunden“ – im Sinne unseres Leitbildes.

Vorstand der WBG Südharz

Im Jahr 2016 beging unsere WBG Südharz ihr 115-jähriges Jubiläum. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern haben wir dieses mit besonderen Aktionen gewürdigt, welche durch unsere Mitarbeiter mit viel Engagement und Herz vorbereitet wurden.

Im Rahmen von verschiedensten Projekten wurde deutlich, mit welchen Werten die Genossenschaft eng verbunden ist. Im Fokus standen selbstverständlich unsere Mitglieder, Vertreter, Partnerfirmen und unsere Mitarbeiter. Nachbarschaftsfeste, die Festveranstaltung zum Rolandsfest, ein Handwerkerfest sowie ein Jubiläumsbuchband sind Beispiele für eine gelebte Gemeinschaft im Traditionsjahr.

Das Jubiläumsjahr bot aber auch eine besondere Herausforderung. Nach mehr als 20 Jahren wurde der Wechsel zu einem neuen IT-System notwendig, der sich in alle Unternehmensbereiche hinein spürbar machte.

Die Umstellung auf die neue, innovative Software konnte erfolgreich durch den hohen Einsatz aller Beteiligten gemeistert werden. Unsere Genossenschaft verfügt nun über eine moderne IT-Basis, auf der sich weitere Schritte in eine immer stärker geforderte digitale Zukunft aufbauen lassen.

Die Instandsetzung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände hat im Jahr 2016 eine neue Dimension erreicht. Nach vielen Jahren der grundhaften Sanierung standen im Jahr 2016 und stehen in der Zukunft vermehrt Instandsetzungen an bereits modernisierten Gebäuden an. Die ersten Sanierungsmaßnahmen nach der politischen Wende liegen bereits mehr als 20 Jahre zurück.

Eine Sicherung und Wahrung der sehr guten Sanierungsstände unserer Gebäude hat für uns höchste Priorität und ist die Basis der sehr guten Vermietung unserer Bestände. Gleichzeitig wurde ein innovatives Neubauprojekt auf den Weg gebracht, bei welchem durch günstige Baukosten, kurze Bauzeiten und energiesparende Bauweise adäquate Neubaumieten realisiert werden können.

Insgesamt werden 30 3- bzw. 4-Raum-Wohnungen bis Ende 2017 entstehen und unseren Mitgliedern zur Nutzung übergeben. Unsere wirtschaftliche Stärke ist die Basis zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Die Verfolgung unserer Unternehmensstrategie „WBG 2020“ mit den Schwerpunkten

- Optimierung der Wirtschaftlichkeit und Abbau von langfristigen Verbindlichkeiten
- Mitgliedergewinnung und langfristige Bindung, Ausbau von Serviceleistungen
- Bewirtschaftung der Bestände durch ständige Bedarfsanpassungen ggf. durch Neubau bzw. Rückbau sowie umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen
- Sicherung der Leistungserbringung durch hochqualifiziertes Personal sowie teamorientiertes Handeln

prägt unser Handeln nun bereits seit sechs Jahren. Auf den erreichten Stand sind wir stolz und arbeiten bereits jetzt intensiv an unserer Strategie „WBG 2030“.

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



Sven Dörmann
Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand
Technik

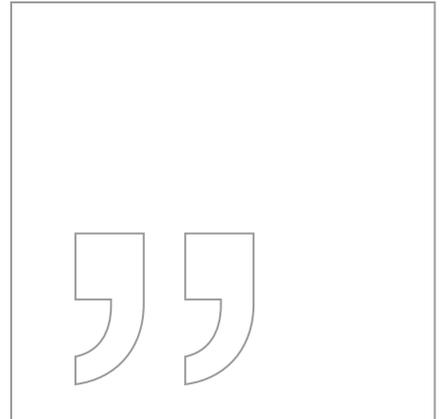
Steffen Loup
Vorstand
Finanzen

Jahresbericht des Vorstandes *Finanzen*



Wenn viele Menschen ein gemeinsames Ziel haben, können sie die größten Herausforderungen meistern. Dies ist uns im Jahr 2016 mit unserem Team eindrucksvoll gelungen.

Steffen Loup



„Fit für die Zukunft“ – unter diesem Motto stand das größte IT-Umstellungsprojekt der letzten 25 Jahre. Welchen Stellenwert die IT-gestützten Prozesse in der Zukunft haben werden, lässt sich auch für uns noch nicht endgültig einschätzen. Dennoch, der Megatrend der „Digitalisierung“ ist die Grundlage modernster Kommunikation und Organisation – auch und speziell für zukunftsorientierte Unternehmen wie uns.

Mit einem innovativen EDV-System, welches die Marktführerschaft in Deutschland übernommen hat, haben wir auch die technologische Grundlage für die nächsten Schritte zur weiteren Digitalisierung unserer Prozesse geschaffen.

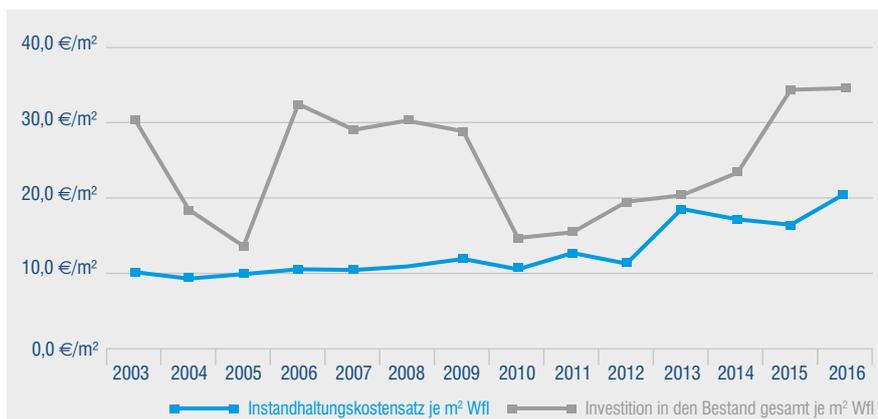
Die Frage nach dem „Warum?“ lässt sich mit der höheren Effizienz dieser Prozesse, den sich wandelnden Bedürfnissen unserer

Mitglieder aber auch mit den wachsenden Anforderungen an ein modernes Unternehmen begründen.

Die Umstellung unseres EDV-Systems war die größte Herausforderung für den Bereich Finanzen in 2016. In über 160 Beratertagen wurden Mitarbeiter geschult, riesige Datenmengen aus dem Altsystem übergeleitet und abgestimmt sowie Prozesse neu justiert.

Die Umstellung betraf sowohl die Genossenschaft, als auch ihr Tochterunternehmen und fremdverwaltete Bestände. Dass das Umstellungsprojekt erfolgreich gemeistert wurde, davon überzeugten sich nicht zuletzt die Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2016. Insgesamt wurden ca. 274,8 T€ aufgewendet, um diese Umstellung zu realisieren.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen 2003 bis 2016

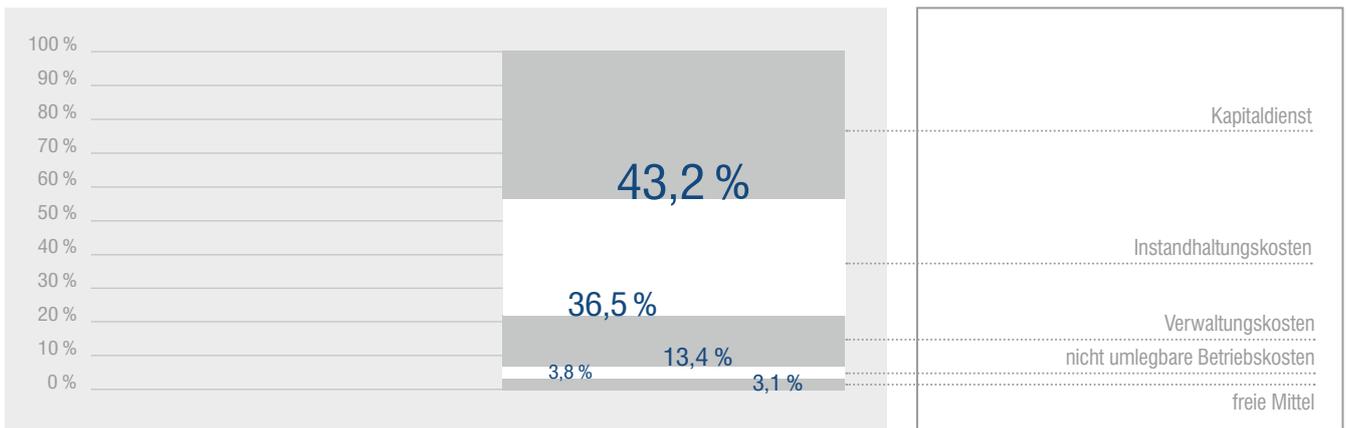


Instandhaltung und Investition in den Bestand (€/m²)



Vorstand mit Prokuristin der WBG Südharz

Mietenverwendung



Prozentzahlen bezogen auf 100 % im Jahr 2016

Natürlich müssen die täglichen Aufgaben und alle Geschäftsvorfälle neben einem solchen herausfordernden Projekt in gleich hoher Qualität fortgeführt werden. Der Jahresabschluss legt jedes Jahr offen, wie umfangreich die Verwaltung einer Genossenschaft unserer Größe ist.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt ca. 3,6 Mio. € in die Sanierung von Wohngebäuden und in die Herrichtung von Außenanlagen und PKW-Stellplätzen investiert. Darüber hinaus beliefen sich die Aufwendungen in die Instandhaltung auf über 7,2 Mio. €, dies entspricht einem Kostensatz von 20,95 € je m² Wohn- und Gewerbefläche. Insgesamt wurden somit 34,56 € in jeden Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche zur Erhaltung und Modernisierung der Objekte und Neuvermietung der Wohnungen investiert. Erkennbar werden an diesen Zahlen aber auch die Auswirkungen der „zweiten Sanierungswelle“. Der Anteil der Instandsetzungen nimmt permanent zu, die sich direkt in der Gewinn- und Verlustdeckung niederschlagen.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden in 2016 annähernd 3,1 Mio. € Kreditmittel aufgenommen. Aufgrund der hohen planmäßigen Tilgungen von ca. 5,5 Mio. € konnte die Genossenschaft ihre Kreditverbindlichkeiten weiter reduzieren. Sie beliefen sich zum Bilanzstichtag auf nunmehr 79,6 Mio. €. Die seit Jahren verfolgte Entschuldungsstrategie trägt wesentlich dazu bei, dass freie Beleihungsreserven verfügbar werden, die die Aufnahme frischer Fremdkapitalmittel ermöglichen, um beispielsweise Neubauvorhaben in der Zukunft zu finanzieren.

Die Sollmieterlöse erhöhten sich im vergangenen Jahr auf 21,1 Mio. €. Die erfolgten Anpassungen der Sollmieten basierten ausschließlich auf Mietanpassungen durch Modernisierungsumlagen und Neuvertragsmieten. Im Durchschnitt beläuft sich die monatliche Wohnungsollmiete bei unserer WBG Südharz auf 4,85 € je m² Wohnfläche und liegt damit nahe am Branchendurchschnitt Thüringens. Die um 1,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen beeinflussten im

Wesentlichen das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches mit einem Überschuss von 189,0 T€ festgestellt wurde.

Die Perspektivplanung für unsere WBG Südharz für die kommenden zehn Jahre berücksichtigt sämtliche absehbaren Risiken und Chancen, die sich aus heutiger Sicht für das Unternehmen abzeichnen.

Unter Berücksichtigung aller, unter kaufmännischer Vorsicht, zum Ansatz gebrachten Planungsprämissen wird die Genossenschaft im gesamten Planungszeitraum über eine ausreichende Liquidität verfügen, um stets alle kurzfristigen Verpflichtungen zu erfüllen.

Das auf über 5,5 Mio. € angewachsene Anlagevolumen aus Inhaberschuldverschreibungen verdeutlicht das hohe Vertrauen unserer Mitglieder. Zur Sicherung dieser Rückzahlungsverpflichtungen stehen aufgrund des vorangebrachten Beleihungsmanagements ausreichende Beleihungsreserven zur Verfügung. Die wirtschaftliche Kraft des Unternehmens wird auch in Zukunft der Motor für die weiterhin erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sein.

34,56 €/m²
Wohnfläche

■■■■
Investitionen in den Bestand



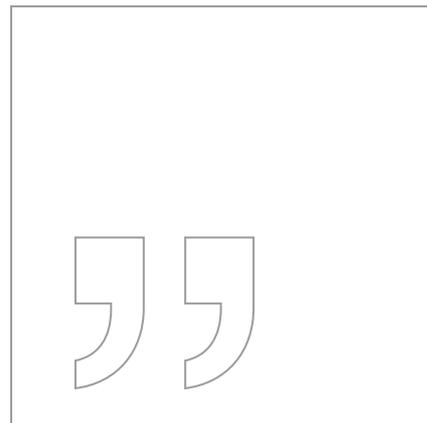
Mitarbeiter des Bereiches Finanzen/Controlling bei der Datenabstimmung im Rahmen der IT-Umstellung auf Wodis Sigma

Jahresbericht des Vorstandes Wohnungswesen



„Nichts spornt mich mehr an als die drei Worte:
Das geht nicht.
Wenn ich das höre, tue ich alles,
um das Unmögliche möglich zu machen.“

Harald Zindler



Jubiläum, Integration, Rückbau – 2016 war ein abwechslungsreiches Jahr!

„115 Jahre MITEINANDER ZUHAUSE – MIT-EINANDER FEIERN!“ lautete unser Motto im Jahr 2016.

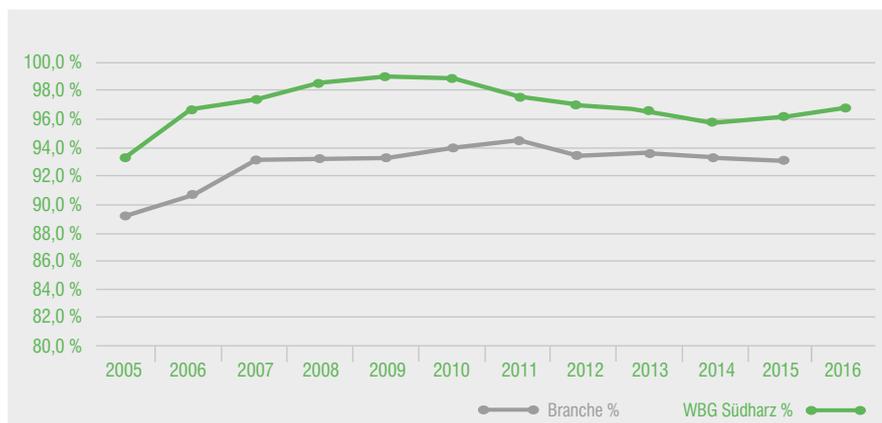
1901 war das Gründungsjahr unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Der Nordhäuser Spar- und Bauverein eGmbH ist die älteste Wurzel unserer heutigen genossenschaftlichen Gemeinschaft, die im Laufe der Jahr-

zehnte aus elf Einzelgenossenschaften entstanden ist. Im Festjahr zu 115 Jahren genossenschaftlichem Wohnen in und um Nordhausen fällt unsere Bilanz nach elf Nachbarschaftsfesten mit unseren WBG-Mitgliedern und zahlreichen Veranstaltungen überaus positiv aus. Wir haben mit vielen Events nicht nur die Verbundenheit zu unseren Genossenschafts-

mitgliedern erlebt, sondern unsere WBG Südharz als eine große Gemeinschaft wahrgenommen. Wir denken, dass das auch unseren Mitgliedern so geht.

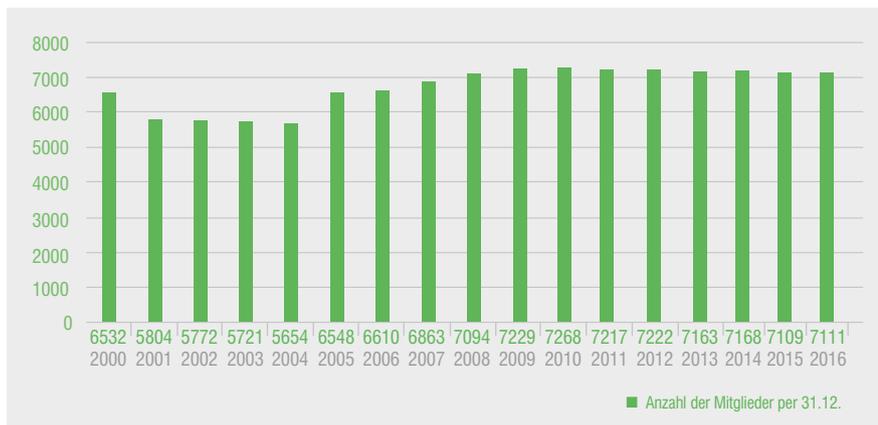
Besonders die Gestaltung des Freitagabends zum Rolandsfest auf der großen Bühne des Theaterplatzes in Nordhausen mit mehreren tausend Gästen war für unsere WBG-Mitglie-

Entwicklung der Vermietungsquote



Nachbarschaftsfest 2016 mit unserem „WBG-Bär“

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



Gerüstbanner als Werbeflächen in der Töpferstraße

der sowie für die vielen weiteren Gäste ein Highlight. Die Rolandgruppe, die seit Jahren für die Nordhäuser Tradition steht, erzählte über die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft und ihrer Mitglieder. Besonders die Leistungen nach der katastrophalen Zerstörung der Stadt durch den Bombenhagel im 2. Weltkrieg haben Nordhausen zu der schönen Stadt gemacht, die sie heute ist. Aber auch die vielen Nachbarschaftsfeste, die durchweg erneut auf positive Resonanz der Genossenschaftsmitglieder und ihrer Freunde gestoßen sind, wurden zum Feiern des Jubiläumsjahres genutzt. Unser neues Maskottchen der Nachbarschaftsfeste, unser „WBG-Bär“, war sofort der Star bei Groß und Klein.

Zu den weiteren Höhepunkten gehörte auch die „Vertreter-Tour“ durch sämtliche Wohngebiete unserer Genossenschaft. Dabei konnten unseren gewählten Vertretern die Wohnungsbestände, aber auch die Entwicklung von „Wohnen mit Service“ bei unserer WBG Südharz, anschaulich vorgestellt und erläutert werden.

Beim Hoffest unserer Genossenschaft für die vielen Partnerunternehmen, hauptsächlich Handwerksbetriebe, die oft schon jahrzehntelang mit uns zusammenarbeiten, wurde hierbei gedacht. Unsere Handwerker und Objektdienstleister haben sich seit vielen Jahren als verlässliche Partner erwiesen, die immer wieder gute Arbeit leisten.

Mit unserem neuen Imagefilm, der auf der Internetseite (www.wbg-suedharz.de/de/imagefilm.html) zu sehen ist, haben wir das Jubiläumsjahr abgerundet. Mitarbeiter unserer WBG Südharz sowie WBG-Mitglieder, die nach einem Casting die Haupt- und Nebenrollen im Film übernommen haben, konnten dabei einmal hinter die Kulissen einer Videoproduktion blicken.

Bei all diesen Feierlichkeiten zum 115. Jubiläum unserer Wohnungsbaugenossenschaft wurde das Tagesgeschäft aber nicht vernachlässigt. Unsere Vermietungsquote konnte trotz starker Neubauaktivitäten besonders in Nordhausen stabil auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Auch die Problematik der Integration der Flüchtlinge wurde bislang gemeistert. 30 Familien wurden mittlerweile WBG-Mitglieder mit einem eigenen Dauernutzungsvertrag. In Bleicherode war nach vielen Jahren wieder ein Rückbau notwendig. An Stelle des Wohnhauses mit ehemals 48 Wohnungen entsteht inzwischen der Bleichpark. Mitten im Zentrum der Stadt können die Bewohner vom „Seniorenwohnen am Löwentor“ im Grünen verweilen.

2016 war für unsere WBG-Mitglieder, aber besonders für unsere Mitarbeiter, erneut ein anspruchsvolles aufregendes Jahr. Aber neue Projekte für das Jahr 2017 werfen bereits Ihre Schatten voraus. Neue Vermietungssoftware und Exposé-Verwaltung wird implementiert. Die Wohnungswarte arbeiten am Projekt „Objektmanager 2020“ und unser Wohnumfeldkataster, ein eigenes Projekt unserer Azubis, geht in die Endphase.

Wir bleiben auch nach 115 Jahren rastlos – ganz im Sinne unserer WBG-Philosophie „Wohnen mit Service“.

1901–2016

115 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



Blick auf den Theaterplatz zum Rolandsfest 2016

Jahresbericht des Vorstandes **Technik**



*„Was dem Einzelnen nicht möglich ist,
das vermögen Viele.“*

Friedrich Wilhelm Raiffeisen



Das Jahr 2016 stand ganz im Zeichen des 115-jährigen Bestehens der WBG Südharz. Das Erreichte bewahren und sich für Neues öffnen – das ist eine Prämisse für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft.

Nach den umfassenden Strukturveränderungen in der Genossenschaft, die mit der Einführung des „Vermietungsservice 2013“ verbunden waren und bis in die Gegenwart wirken, wurde 2016 auch das IT-System von GES auf Wodis Sigma umgestellt.

Eine derartige komplexe Organisationsumstellung, die alle Struktureinheiten in unserer WBG Südharz betraf, musste neben dem normalen Tagesgeschäft bewältigt werden. Davon waren auch alle Mitarbeiter des Bereiches Technik betroffen. Durch die hohe Konzentration und Einsatzbereitschaft jedes Einzelnen wurde diese Aufgabe ohne nennenswerte Probleme gemeistert.

Nachdem die Fertigstellung und Übergabe der neuen Hauptgeschäftsstelle in der Bochumer Straße im Jahr 2015 das wichtigste Projekt war, lag der Fokus im Jahr 2016 wieder auf der weiteren Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Bei der

Planung der jährlichen Investitionsmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass möglichst alle Wohnstandorte der Genossenschaft nach dem jeweiligen Bedarf und der Dringlichkeit gleich eingeschätzt und bewertet werden.

Als Großprojekt wurde in Nordhausen das „Seniorenwohnen am Aueblick“ mit dem dritten und letzten Bauabschnitt, dem Aueblick 1–4, fortgesetzt. Diese 48 Wohneinheiten sind nunmehr ebenfalls vollständig über barrierefreie Hauseingänge und Personenaufzüge zu erreichen. Die sanitären Einrichtungen wurden bedarfsgerecht, teilweise mit bodengleichen Duschen, ausgestattet.

Die neuen Balkone mit größeren Nutzflächen und ebenen Austritten lassen jetzt eine verbesserte seniorengerechte Nutzung der Anlagen zu. Über 1,8 Mio. € hat unsere WBG Südharz in diesen 3. Bauabschnitt im Jahr 2016 investiert.

In 2016 wurde auch die Töpferstraße 11–18 einer Teilsanierung unterzogen. Dieses Objekt mit 128 Wohneinheiten ist eines der größten Wohnhäuser der Genossenschaft. Für die Überarbeitung der Fassade, den Einbau neuer Aufzüge und die Sanierung der Treppenhäuser wurden rund 400,0 T€ bereitgestellt.

In der Nordhäuser Thomas-Müntzer-Straße 3–7 erfolgte die Sanierung der Fassade und der Treppenhäuser sowie die nachträgliche Dämmung der oberen Geschossdecke und der Kellerdecke für rund 130,0 T€.

Weitere 186,1 T€ wurden in Nordhausen für Wohnumfeldmaßnahmen und zur Befestigung von PKW-Stellflächen ausgegeben.

In Bleicherode wurde das Projekt „Seniorenwohnen am Löwentor“ ebenfalls erfolgreich fortgesetzt. Auch hier stand die barrierefreie oder barrierearme Erreichbarkeit und Nutzung der Wohnungen im Vordergrund.

479,9 T€

Investitionen

für die komplexe Sanierung
der Harzstraße in Rottleberode



Neues Erscheinungsbild der Fassaden in Rottleberode

Der Einbau von vier Personenaufzügen, die Errichtung von neuen Balkonen sowie modernen Bädern und teilweise auch die Änderungen an den Wohnungsgrundrissen steigerten hier die Wohnqualität erheblich und gestatten nachhaltig ein bedarfsgerechtes Wohnen im Alter. Mit der Herrichtung des dazugehörigen Wohnumfeldes wurde begonnen. Hierfür wurden bereits 310,9 T€ aufgewendet. Im Zuge dieser komplexen Neugestaltung des Wohnquartiers erfolgte auch der staatlich geförderte Rückbau der 48 Wohneinheiten in der Bleicheröder Freiheitsstraße 3–8.

Die 38 Wohneinheiten in der Käthe-Kollwitz-Straße 23–25 in Bleicherode erhielten im Jahr 2016 neue Balkone, die Fassade wurde überarbeitet und zusätzliche Dämmarbeiten verbesserten den energetischen Standard des Gebäudes, wofür rund 372,4 T€ aufgewendet wurden.

Am Standort Rottleberode wurde die komplexe Sanierung der Harzstraße 13–17 für

rund 479,9 T€ durchgeführt. Die komplette Dämmung des Gebäudes, neue Balkone und eine ansprechende Farbgestaltung werten dieses Wohngebiet stark auf.

Neben den Investitionen für die Bautätigkeit kamen im Jahr 2016 weitere Ausgaben in Höhe von rund 5,9 Mio. € für die laufende Instandhaltung und Kleinreparaturen im Bestand hinzu. Hierunter entfielen knapp 3,5 Mio. € allein auf die Wohnungssanierung nach einem Mieterwechsel.

Das laufende Geschäftsjahr 2017 ist in erster Linie durch einen Neubau am Aueblick in Nordhausen geprägt.

Hier entstehen 20 Dreiraumwohnungen mit 92 m² und 10 Vierraumwohnungen mit 101 m² Wohnfläche. Die Errichtung erfolgt modular, unter Verwendung von Mehrschichtplatten in Sandwichbauweise. In einem gemeinsamen Projekt mit einem kompetenten Hersteller aus der Region wurde dieses Bauvorhaben ins Leben gerufen. Rund 5,2 Mio. € wird die Genossenschaft hier investieren.

Weitere rund 2,5 Mio. € stehen für „Ausgaben für Bautätigkeit“ zur Verfügung.

In Nordhausen wird die Töpferstraße 20–27 für rund 650,0 T€ teilsaniert. Die Instandsetzung der Fassade, neue Aufzüge und die Sanierung der Treppenhäuser mit Bodenbelägen sind hier angedacht.

Weitere 510,0 T€ werden in die Sanierung und Modernisierung der Halleschen Straße 77–81 fließen. An unserem Standort Rottleberode wird die Harzstraße 19–23 für rund 450,0 T€ komplex saniert.

Rund 5,6 Mio. € stehen für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zur Verfügung.

Insgesamt werden somit im Geschäftsjahr 2017 rund 13,2 Mio. € für die nachhaltige Sicherung der Wohnqualität für unsere Mitglieder und Mieter bereitgestellt.

Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2016

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
NORDHAUSEN		
Töpferstraße 11–17	Sanierung Fassade, Aufzüge, Treppenhäuser	395,3
Aueblick 1–4	Seniorenwohnen am Aueblick inkl. PKW-Stellplätze	1.956,0
Thomas-Müntzer-Straße 3–7	Sanierung Fassade, Treppenhäuser, Dämmung Kellerdecke	129,2
Sangerhäuser Straße 1–3	Befestigung PKW-Stellplätze	112,3
GESAMT		6.393,4



”

„Wer immer tut, was er schon kann, bleibt immer das, was er schon ist.“

Henry Ford

Jahresbericht des *Aufsichtsrates*

115 Jahre WBG Südharz – ein solches Jubiläum bietet auch einem Aufsichtsgremium Gelegenheit, auf das Erreichte zurückzublicken. Gleichzeitig zeigt es aber auch immer wieder die hohe Verantwortung auf, die wir im Rahmen unseres Gremiums für unsere Mitglieder für die Zukunft tragen. Dieser Verantwortung zu jeder Zeit gerecht zu werden, ist unser höchstes Ziel.

Der Aufsichtsrat unterstützte auch im Jahr 2016 aktiv den Vorstand bei den notwendigen Entscheidungen und überwachte seine Geschäftsführung regelmäßig.

In fünf gemeinsamen Sitzungen wurde umfangreich und zeitnah über die laufende Geschäftstätigkeit der Genossenschaft berichtet, über relevante Fragen der Strategie, Planung, Risikolage und -entwicklung sowie über Compliance beraten.

Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden analysiert und notwendige Beschlüsse zu einzelnen Geschäftsvorfällen gefasst, wie es nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war. Über die Umsetzung der Beschlüsse berichtete der Vorstand ausführlich. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht vollumfänglich nachgekommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen mit besonderen Themenstellungen, Beschlussvorlagen und Berichterstattungen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Der Bauausschuss analysierte in zwei separaten Sitzungen die Umsetzung der Baumaßnahme „Seniorenwohnen am Löwentor“ in Bleicherode und beriet mit dem Vorstand die Verfahrensabläufe von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung.

Die Softwareumstellung auf Wodis Sigma war ein wichtiger Beratungsgegenstand des Finanzausschusses. Die Kosten des Umstellungsprojektes, der Projektablauf, aber auch die Vorgehensweise der Datenüberleitung wurden untersucht.

Neben der Abstimmung zu den Konditionen der Inhaberschuldverschreibung im Jahr 2017 widmete sich der Finanzausschuss in insgesamt vier Sitzungen weiteren betriebswirtschaftlichen Themen und der Prüfung des Jahresabschlusses. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Aufsichtsrat führte zu keinen Beanstandungen. Die Einflüsse auf das Jahresergebnis, insbesondere die hohen Instandhaltungsaufwendungen, aber auch die Kosten der Softwareumstellung, wurden beraten und bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2016 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verlustdeckung zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 kam es zu einer personellen Veränderung im Aufsichtsrat. Herr Thomas Kunze ist zum 21. März 2017 aus dem Gremium ausge-

schieden. Wir danken Herrn Kunze für die geleistete Arbeit und das eingebrachte Engagement zum Wohl unserer Genossenschaft.

Das Jahr 2017 steht im Zeichen eines umfangreichen Investitionsprogramms mit einem innovativen Neubauvorhaben. Wir wünschen dem Vorstand und den Mitarbeitern für die Zukunft weiterhin viel Schaffenskraft und bedanken uns als Aufsichtsratsmitglieder für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.



Rainer Bachmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Meilensteine der WBG SÜDHARZ 1901–2016



Spar- und Bauverein
10. April 1901



Siedlungs- und Bau-
genossenschaft zu
Nordhausen eGmbH



Arbeiterwoh-
nungsbaue-
nossenschaft
(AWG)* „Einheit“
Ellrich eG
AWG* „Ernst
Thälmann“
Heringen eG
AWG* „Karl
Liebknecht“
Bleicherode eG



AWG „Aufbau“

1901

1909

1921

1954

1956

1957

1958

1974

Beamten-Wohnungs-
Verein zu Nord-
hausen eGmbH



AWG „8. Mai“
Verschmelzung zur
Nordhäuser Baue-
nossenschaft eGmbH



Wohnungsbau-
genossenschaft
Ilfeld/Nieder-
sachswerfen eG



Zusammenschluss
zur Vereinigten
Arbeiterwohnungs-
baugenossen-
schaft VAWG eG





Wohnungsbau-
genossenschaft
eG Nordhausen



WVG Nordhausen



Fusion mit der KWG
Bleicherode zur
WBG „Südharz“



Verschmelzung mit
der Wohnungsbau-
genossenschaft
Rottleberode eG
(Gründung 1960)



„115 Jahre
Miteinander
Zuhause“

1990

1991

1998

1999

2005

2011

2014

2015

2016

Kreis-Wohnungs-
baugenossenschaft
Bleicherode eG



Verschmelzung mit
der Wohnungsbau-
genossenschaft
Ilfeld/Nieder-
sachswerfen eG



„110 Jahre
Miteinander
Zuhause“



Eröffnung neues
Kunden-Service-
Center



Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.997,41	27.138,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	163.162.666,40		163.740.812,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.467.170,16		8.761.259,39
3. Grundstücke ohne Bauten	1.094.416,81		1.094.417,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	158.763,00		168.080,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.879,59		418.408,00
7. Bauvorbereitungskosten	315.444,05	173.588.834,89	80.569,44
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.400.586,83	2.247.570,03
		176.004.419,13	175.561.749,34
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.600.349,62		7.529.976,00
2. Andere Vorräte	20.993,84	7.621.343,46	16.568,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	259.250,46		226.572,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.106,59		15.572,66
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.523,23		116.061,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	763.726,49	1.202.606,77	829.191,28
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.194.007,27		7.685.775,44
2. Bausparguthaben	531.944,04	6.725.951,31	469.289,54
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		256.833,33	297.527,67
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		45.498,96	4.171,00
BILANZSUMME		191.856.652,96	193.752.455,19

PASSIVA

31. Dezember 2016

31. Dezember 2015

	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	512.998,19		539.401,30
2. der verbleibenden Mitglieder	7.382.716,76		7.361.082,63
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.000,00	7.907.714,95	15.475,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	165.701,63 €		
Vorjahr:	136.062,69 €		
II. Kapitalrücklage		403.670,86	387.645,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.848.893,37		58.848.893,37
2. Gesetzliche Rücklage	3.917.322,95		3.917.322,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	209.300,00 €		
Vorjahr:	128.600,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.141.636,20	87.907.852,52	25.141.636,20
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	1.883.292,91 €		
Vorjahr:	1.156.951,82 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		-213.335,05	0,00
Eigenkapital insgesamt		96.005.903,28	96.211.457,31
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		884.643,17	994.348,22
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	5.533.000,00		5.008.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.554.718,92		81.992.286,66
3. Erhaltene Anzahlungen	7.954.771,62		7.823.246,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.973,42		220.133,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.235.538,18		1.115.410,53
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	253.662,04		193.787,09
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	176.136,68	94.965.800,86	193.511,49
davon aus Steuern:	5.692,05 €		
Vorjahr:	7.649,32 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		305,65	274,71
BILANZSUMME		191.856.652,96	193.752.455,19

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 2016

	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	27.687.855,66		27.031.401,85
b. Betreuungstätigkeit	125.096,51		125.096,51
c. anderen Lieferungen und Leistungen	79.922,72	27.892.874,89	65.932,29
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		70.373,62	428.139,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		473.913,63	776.200,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.986.859,94	13.334.192,29
ROHERGEBNIS		13.450.302,20	15.092.578,61
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.251.593,20		2.135.830,31
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	443.558,97	2.695.152,17	418.165,90
davon für Altersversorgung: 30.561,05 €			
Vorjahr: 31.305,91 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.479.495,93	5.292.490,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.776.093,42	1.289.261,63
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.712,73	57.320,70
davon aus Abzinsung: 8.088,22 €			
Vorjahr: 9.161,33 €			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.231.218,31	3.457.480,35
davon aus Abzinsung: 962,20 €			
Vorjahr: 4.408,39 €			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.980,20	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		319.035,30	2.556.670,38
11. Sonstige Steuern		532.370,35	464.077,47
JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS		-213.335,05	2.092.592,91
12. Einstellung in gesetzliche Rücklage		0,00	209.300,00
13. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		0,00	1.883.292,91
BILANZVERLUST/BILANZGEWINN		-213.335,05	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz mit Sitz in Nordhausen ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 400029 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie den

Satzungsbestimmungen aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 12 des Gesetzes vom 17.07.2015, beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275

Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr mehr Umsatzerlöse in Höhe von 13.178,72 € ergeben.

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 % 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 Bebauungsabschlages von rund 10 %.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitzer der Herstellung einer dauernden Verbindung

dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2016 2.382.470,29 €. Das Jahresergebnis 2016 beträgt -29.597,62 €.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.600.349,62 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 222.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 84.000,00 € und in Höhe von 12.381,00 € für eigen genutzte 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 2016 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 33.748,80 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 79.247,76 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 45.498,96 €.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 2.375.022,24 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes.

Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenerwerber

langfristig geleast bzw. gemietet, mit dem Ziel, nach Ablauf des Leasing- bzw. Mietzeitraumes dem Bestand der Genossenschaft zurückgeführt zu werden.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH/ TESATUR Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Nordhausen I KG.

Die Genossenschaft hat daraufhin eine Rückstellung gebil-

det. Diese beträgt zum 31.12.2016 309.612,39 €. Für das Jahr 2016 wurden Leistungen in Höhe von 198.663,51 € in Anspruch genommen.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von 213.335,05 € durch Entnahme aus der Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG zu decken.

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2015	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	236.420,05	6.243,26	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	266.483.425,43	4.403.984,09	1.063.783,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.941.606,03		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.445,66		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	922.153,76	45.989,76	13.498,64
7. Anlagen im Bau			
8. Bauvorbereitungskosten	80.569,44	315.444,05	
SACHANLAGEVERMÖGEN	279.845.951,59	4.765.417,90	1.077.282,14
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.247.570,03	153.016,80	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	282.329.941,67	4.924.677,96	1.077.282,14

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2016

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	5.533.000,00	2.220.500,00
Vorjahr	5.008.000,00	1.635.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.554.718,92	6.366.325,88
Vorjahr	81.992.286,66	5.486.781,83
Erhaltene Anzahlungen	7.954.771,62	7.954.771,62
Vorjahr	7.823.246,08	7.823.246,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.973,42	257.973,42
Vorjahr	220.133,10	220.133,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.235.538,18	1.235.538,18
Vorjahr	1.115.410,53	1.202.280,53
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	253.662,04	253.662,04
Vorjahr	193.787,09	193.787,09
Sonstige Verbindlichkeiten	176.136,68	176.136,68
Vorjahr	193.511,49	193.511,49
	94.965.800,86	18.464.907,82
Vorjahr	96.546.374,95	16.667.870,12

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016
	242.663,31	14.997,41
80.569,44	269.904.195,46	163.162.666,40
	10.941.606,03	8.467.170,16
	1.208.445,66	1.094.416,81
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	158.763,00
	954.644,88	366.879,59
-80.569,44	315.444,05	315.444,05
0,00	283.534.087,35	173.588.834,89
	2.400.586,83	2.400.586,83
0,00	286.177.337,49	176.004.419,13

RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
3.312.500,00			
3.373.000,00			
26.114.818,53	46.946.460,09	79.554.718,92	GPR *
21.780.947,30	54.724.557,53	81.992.286,66	GPR *
29.427.318,53	46.946.460,09	79.554.718,92	
25.153.947,30	54.724.557,53	81.992.286,66	

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	173.603,8	174.314,2
b. Finanzanlagen	2.400,6	2.247,6
c. Langfristige Forderungen	602,1	641,4
d. Rechnungsabgrenzungsposten	256,8	279,8
SUMME	176.863,3	177.483,0
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	21,0	16,6
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.000,1	916,8
SUMME	1.021,1	933,4
3. Flüssige Mittel	6.194,0	7.685,8
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	45,5	4,2
BILANZVOLUMEN	184.123,9	186.106,4
KAPITAL	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	95.480,9	95.656,6
b. Fremdkapital	79.427,6	81.873,9
c. Anleihen (60 %)	3.319,8	3.004,8
SUMME	178.228,3	180.535,3
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	884,6	994,3
b. Verbindlichkeiten	2.797,8	2.573,6
c. Anleihen (60 %)	2.213,2	2.003,2
SUMME	5.895,6	5.571,1
BILANZVOLUMEN	184.123,9	186.106,4



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

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2016 T€	Geschäftsjahr 2015 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.382,7	7.361,1
Kapitalrücklage	403,7	387,6
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.848,9	58.848,9
Gesetzliche Rücklage	3.917,3	3.917,3
Andere Ergebnissrücklagen	25.141,6	25.141,6
Bilanzverlust	-213,3	0,0
SUMME	95.480,9	95.656,6

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.687,9	27.031,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	514,4	540,3
Bestandsveränderung	70,4	428,1
SUMME	28.272,7	27.999,8
Betriebskosten und Grundsteuer	8.277,8	8.121,4
Instandhaltungsaufwand	6.654,3	5.075,5
Personalaufwand	2.695,1	2.554,0
Abschreibungen	5.479,5	5.292,5
Zinsaufwand	3.231,2	3.457,5
Sonstige Aufwendungen	1.760,5	1.715,1
SUMME	-28.098,4	-26.216,0
BETRIEBSERGEBNIS	174,3	1.783,8
Zinsergebnis	42,7	57,3
Neutrales Ergebnis	-430,3	251,4
JAHRESERGEBNIS	-213,3	2.092,5

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 2016** 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 28. April 2017



**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**
Gesetzlicher Prüfungsverband


Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)


Zwernemann
(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 2017



Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

HAUPTSITZ

Bochumer Straße 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