



Die WBG SÜDHARZ besteht seit 119 Jahren und verwaltet mit fast 70 Mitarbeitern gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen rund 8.000 Wohnungen. Unsere WBG ist somit der größte Vermieter im Raum Nordthüringen.





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

Simone Rappe	<i>Aufsichtsratsvorsitzende</i>
Doris Schilling	<i>stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzende</i>
Gunther Hebestreit	<i>Schriftführer</i>
Andrew Brotrück	
Dr. Kareen Schlangen	
Mike Szybalski	
André Vollmer	

Vorstand

Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnen</i>
Steffen Loup	<i>Vorstand Finanzen</i>



WBG Südharz auf einen Blick

	2015	2016	2017	2018	2019
Zahl der Mitglieder	7.109	7.111	7.120	7.091	7.072
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Tb	7.361,1	7.361,1	7.424,6	7.448,0	7.453,2
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.297	6.239	6.266	6.252	6.741
Zahl der Mitarbeiter	50	50	48	52	52
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	6	5	6	8	9
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in Tb	5.075,5	5.891,0	4.936,0	5.464,2	6.722,7
Jahresergebnis in Tb	2.092,5	-213,3	1.008,9	2.112,2	3.722,0
Bilanzsumme in Tb	193.752,5	191.856,7	193.611,2	189.794,1	205.388,8
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH				
eigener Bestand	757	757	757	757	0
verwalteter Bestand	900	981	1.093	1.155	1.181
Anzahl Mitarbeiter	5	5	6	7	7



„Das wahre Geheimnis des Erfolges ist die Begeisterung.“

(Walter Chrysler)



Hardenbergstraße
1 a-c



Inhalt

Bericht des Vorstandes	4
Bericht des Vorstandes <i>FINANZEN</i>	6
Bericht des Vorstandes <i>WOHNEN</i>	8
Bericht des Aufsichtsrates	12
Das Team der WBG	14
Jahresabschluss	16
Bilanz zum 31. Dezember 2019	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	20
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2019	21
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	22
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	24
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	26
Impressum	29



„In dir muss brennen, was du in anderen entzünden willst.“

(Augustinus)



Bericht des Vorstandes

Das Jahr 2019 war durch herausragende Ereignisse, innovative neue Projekte, eine solide Bestandsbewirtschaftung und den Abschluss der über 20 Jahre währenden Auswirkungen des Altschuldenhilfegesetzes geprägt. Das Geschäftsjahr konnte mit einem sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 3.722,0 T€ abgeschlossen werden.

Im Dezember 2018 wurde durch Beschlussfassung des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung der Weg zum Rückerwerb der im Jahr 1998 veräußerten Wohnungsbestände in Nordhausen geebnet. Die über die Laufzeit von 20 Jahren gemieteten bzw. geleasten Objekte wurden nach intensiven Verhandlungen zum 01.10.2019 zurück-erworben. Die Finanzierung des Kaufs konnte nach einem aufwendigen Ausschreibungsverfahren zu historisch günstigen Konditionen für 20 Jahre fest abgeschlossen werden. Somit sind 757 Wohnungen mit über 1.200 Bewohnern wieder im Eigenbestand unserer Genossenschaft angekommen. Ein sehr erfolgreicher Abschluss eines schwierigen und langwierigen Verfahrens, welches zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung unumgänglich war.

Erstmals seit vielen Jahren wurde im Rahmen der strategischen Portfoliosteuerung der Verkauf von unsanierten Gebäudekomplexen mit insgesamt 255 Wohnungen umgesetzt, welche mittelfristig nicht zur weiteren Bewirtschaftung vorgesehen waren. Über ein professionell begleitetes Bietverfahren konnte ein sehr guter Kaufpreis erzielt werden. Die Objekte befinden sich seit dem 01.01.2020 nicht mehr im Bestand unserer Genossenschaft. Eine Unterstützung aller hier wohnenden Genossenschaftsmitglieder wurde in vielfältiger Form vertraglich vereinbart und darüber hinaus durch die Genossenschaft in Umsetzung von Einzelförderungen zugesagt.

Die Herausforderungen zur Vorbereitung einer der größten Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre mit dem 2. Bauabschnitt „Seniorenwohnen am Aueblick II“ in Höhe von ca. 11,0 Mio. € und die Realisierung des innovativen Neubauprojektes „WBGREENONE“ mit Investitionen von über 4 Mio. € wurden vorbereitet. Entsprechende Fremdfinanzierungen wurden ausgeschrieben, Fördermittel beantragt und Eigenmittel bereitgestellt.

Die laufende Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände ist auch im Jahr 2019 durch immense Kostensteigerungen bei den Instandhaltungsleistungen geprägt. Vereinbarte Preise mit über 70 Handwerksbetrieben wurden deutlich angepasst und verlängert, um den guten Zustand unserer Bestände zu wahren und das faire und partnerschaftliche

Verhältnis mit unseren Handwerksunternehmen auch zukünftig zu sichern.

Die auch im Jahr 2019 deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Genossenschaften liegende Vermietungsquote von knapp 96 % zeigt auf, dass trotz anhaltender Verringerung der Bevölkerung im Landkreis eine stabile Entwicklung erreicht wurde.

Mit großer Beteiligung wurde unser Strategiekonzept „WBG 2020“ in „WBG 2030“ fortgeschrieben, angepasst und beschlossen.

Unsere strategischen Ziele:

- Erhalt der Marktführerschaft
- Erhalt der Innovationskraft
- Soziale Genossenschaft
- Ökologische Nachhaltigkeit

orientieren sich an der Unternehmensphilosophie sowie am Unternehmensleitbild und werden durch die Maßnahmenpakete

- Mitgliederbetreuung und -gewinnung
 - Bestandsmanagement
 - Management und Personal
 - Wirtschaftliche Unternehmenssteuerung
- beschrieben.

Mit unserem motivierten und hochqualifizierten Personal, unserem stets engagierten Aufsichtsrat und unseren Vertretern steht der erfolgreichen Umsetzung der Strategiekonzeption „WBG 2030“ zum Wohle unserer Mitglieder nichts im Wege.

Mit deren Umsetzung geht es in die nächste Dekade unserer genossenschaftlichen Entwicklung.

Gedankt sei an dieser Stelle den Vertretern, den Aufsichtsratsmitgliedern und in ganz besonderem Maße den Mitarbeitern unserer WBG Südharz für die hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Wohnungsbaugenossenschaft Südharz Ihr Vorstand

Sven Dörmann
Vorstand Wohnen

Steffen Loup
Vorstand Finanzen



Jahresbericht des Vorstandes *Finanzen*

Der im Jahr 2018 vorbereitete und zum 30.09.2019 angestrebte Rückkauf unserer über 20 Jahre lang geleasten bzw. gemieteten Wohnungsbestände ist Geschichte.

Ausgehend von der Verpflichtung zur Umsetzung des Alt-schuldenhilfegesetzes aus dem Jahr 1993 musste auch unsere Genossenschaft 15 % des eigenen Wohnungsbestandes verkaufen, um in den Genuss der Alt-schuldenhilfe zu gelangen. Dies waren immerhin 24,8 Mio. €.

Neben der Halbierung der damaligen Alt-schulden ermöglichte das Zwischenerwerbermodell gleichzeitig die Sanierung der damals 795 betroffenen Wohnungen in den Jahren 1998 und 1999 mit einem Investitionsvolumen von über 20 Mio. €. Für alle betroffenen Mitglieder und deren Familien war dies eine immense Aufwertung ihrer Wohn- und Lebensbedingungen.

Die Objektbewertungen, Kaufpreisverhandlungen und Finanzierungen prägten das Jahr 2019 deutlich. Die Ausschreibung der Finanzierung der Kaufpreise erfolgte überregional mit der klaren Aufgabenstellung, feste Zinsbindungen und Tilgungszeiträume von 20 Jahren zu kalkulieren. Die Finanzierung erfolgte in Höhe von 18,5 Mio. € mit einem Zinssatz von 1,18 %, ein historisch niedriger Wert, der nicht zuletzt die sehr guten Unternehmensbewertungen durch die Banken widerspiegelt.

Im Jahr 2019 standen der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 18.500,0 T€ planmäßige Tilgungen von 7.292,1 T€ gegenüber, so dass zum 31.12.2019 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 85.271,3 T€ bestanden. Der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen betrug zum Bilanzstichtag 2,08 % und konnte damit zum Vorjahr nochmals leicht gesenkt werden. Darlehensaufnahmen für Neubau, Sanierung oder Objektkäufe haben vor allem in der anhaltenden Niedrigzinsphase an Bedeutung gewonnen. Unsere Entschuldungsstrategie steht dennoch immer im Focus unserer Entscheidungen, um Beleihungsspielräume für die Anforderungen der zukünftigen Sanierungszyklen zu schaffen.

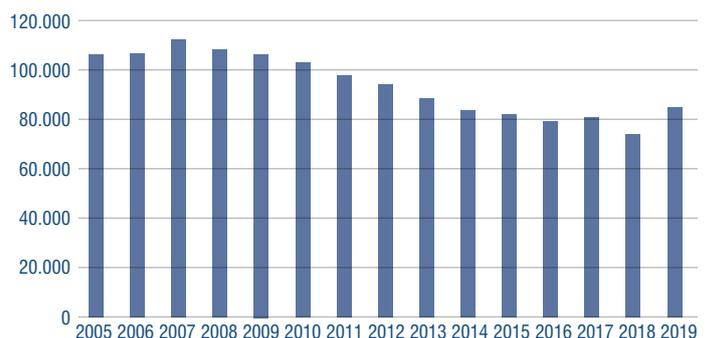
Die vergangenen Jahre waren hauptsächlich durch die Bestandszunahme im Rahmen von Neubau oder Zukauf geprägt. Aber auch der Abriss bzw. der Verkauf von Wohnhäusern gehören grundsätzlich zur Strategie der Genossenschaft, um eine Anpassung an die Marktverhältnisse und die Optimierung des gesamten Bestandsportfolios sicherzustellen.

Im Jahr 2019 wurde nunmehr der letzte unsanierte Wohnungsbestand unserer Genossenschaft mit einem Leerstand von über 25 % an einen Investor verkauft.

Der erzielte Kaufpreis dient der Genossenschaft nachhaltig als Eigenmittelanteil bei künftigen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, wie z. B. unserem Sanierungsprojekt „Seniorenwohnen am Aueblick II“. Selbstverständlich wurde eine entsprechende Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer vereinbart, die unsere Mitglieder in jeglicher Hinsicht unterstützt, um negative Folgen des Verkaufs zu verhindern.

Zur Bewältigung unserer vielfältigen Aufgaben können wir uns mit Stolz auf ein Team von 52 Mitarbeitern und 9 Auszubildenden/Studenten sowie 7 Mitarbeitern in der Tochtergesellschaft verlassen. Mit hohem Engagement und einer vorbildlichen Leistungsbereitschaft sind sie für unsere Mitglieder und Kunden da. Vorstand und Betriebsrat arbeiten konstruktiv und ziel-

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten in T€



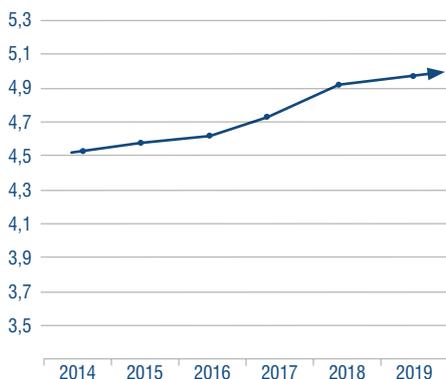
„Erfolg ist eine Treppe, keine Tür.“

(Augustinus)

orientiert zusammen, um mit dem notwendigen Augenmaß die Arbeitsbedingungen weiter zu optimieren. So wurden nach intensiven Beratungen zum 01.01.2020 alle Arbeitsbedingungen vereinheitlicht, das leistungsorientierte Vergütungssystem überarbeitet und angepasst.

Im Jahr 2019 setzte sich der Trend der deutlichen Kostensteigerungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen fort. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde 1/3 aller Mieteinnahmen dafür verwendet, laufende Instandhaltungen sicherzustellen. Eine stolze Summe von 7.420,8 T€, was 20,66 € je m² Wohnfläche entspricht. Zusätzlich wurden für Modernisierungsmaßnahmen und vorbereitende Arbeiten am Neubau „WBGREENONE“ sowie dem Neubau von Stellplätzen und Außenanlagen weitere 2.168,9 T€ investiert.

Wohnungssollmiete €/m²



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr um 850,7 T€ auf 29.760,9 T€. Im Wesentlichen ist der Anstieg auf den Rückkauf der Wohnungsbestände zum 01.10.2019 sowie die Auswirkungen der Anpassungen der Wohnwertmiete in den Jahren 2018 und 2019 zurückzuführen.

Zum 31.12.2019 betrug die monatliche Sollmiete 5,17 € je m² Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung zum Vorjahr von 0,04 € je m² Wohnfläche. Ein sozial ausgewogener Wert, der sich insgesamt in einer Bandbreite von 2,79 € bis 8,85 € je m² Wohnfläche beläuft. Die Mietenverwendung macht deutlich, dass auch im Jahr 2019 der Kapitaldienst für bestehende Darlehen mit 41 % den höchsten Anteil der Ausgaben einnimmt. Das Verhältnis der Zins- und Tilgungsleistungen hat sich jedoch sehr positiv verändert, so dass im Vorjahresvergleich 625,0 T€ weniger Zinsen, dafür aber 735,0 T€ mehr Tilgung geleistet wurden.

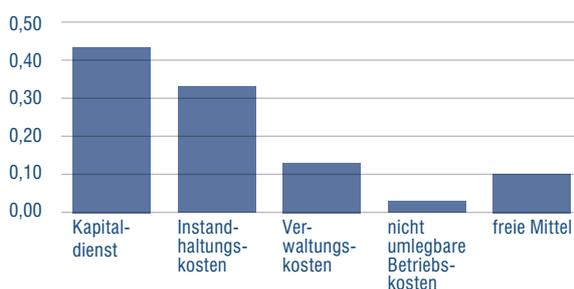
Mit der Gründung unserer Tochtergesellschaft, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH, im Jahr 1998 wurden zwischenzeitlich verschiedenste Geschäftsfelder auf- und ausgebaut und nunmehr auch wieder geschlossen.

Die gesamte Auflösung der Miet- und Leasingverträge aus dem Jahr 1999 im Rahmen des Objektrückkaufs sowie die Rückzahlung des angesparten Mieterdarlehens in Höhe 2.353 T€ spiegeln sich im Jahresabschluss unserer Tochtergesellschaft wieder. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.322,5 T€ wird hauptsächlich durch diese einmalig auftretenden Geschäfte geprägt. Die neue Wirtschafts- und Finanzplanung 2020 bis 2029 zeigt eine sehr positive Entwicklung auf, die eine Werthaltigkeit unserer Geschäftsbeteiligung unterstreicht.

Fester Bestandteil ist der Bereich Wohnungseigentumsverwaltung und Hausverwaltung sowie die gesamte Geschäftsbesorgung für andere Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2019 konnte der Bestand mit 1.181 Einheiten annähernd konstant gehalten werden. Ab dem 01.01.2020 werden 6 weitere Eigentümergemeinschaften hinzukommen. Als einer der größten Verwalter der Region ist unsere Genossenschaft weiterhin als Dienstleister für viele Eigentümer gefragt.

Die in den letzten Jahren vorbereiteten und nunmehr im Jahr 2019 abgeschlossenen strategischen Weichenstellungen haben die Wirtschaftskraft unserer Genossenschaft nachhaltig gestärkt. Im neuen Jahr liegt der Fokus auf umfangreichen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand und auf der Entwicklung neuer Konzepte von wohnbegleitenden Dienstleistungen, die das Wohnen bei unserer WBG Südharz noch attraktiver machen. Gleichzeitig stehen alle Weichen auf den digitalen Fortschritt. Dazu wurde schon viel erreicht. Im neuen Jahr wird die Basis für einen umfangreichen Ausbau der Digitalisierung gelegt, sowohl im Hinblick auf das Wohnen, aber besonders auch mit Blick auf interne Prozesse.

Mietenverwendung 2019 (bezogen auf 1 € Miete)





Jahresbericht des Vorstandes *Wohnen*

Das Jahr 2019 war ein besonders gutes Geschäftsjahr unserer WBG Südharz.

Der Rückerwerb der, vor 20 Jahren im Rahmen der Regelungen des Althilfeschuldengesetzes, veräußerten 757 Wohnungen sowie der Verkauf der letzten 255 unsanierten WBG-Wohnungen wurden realisiert und werden zukünftig positiven Einfluss auf die Vermietungsquote sowie auf die Instandhaltungskosten unserer Wohnungsbaugenossenschaft haben.

Das Vermietungsgeschäft gestaltet sich weiterhin anspruchsvoll, da die Neubautätigkeit besonders in Nordhausen aber auch in Bleicherode auf Grund der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konstant hoch geblieben ist. Die demografische Entwicklung steht dem entgegen.

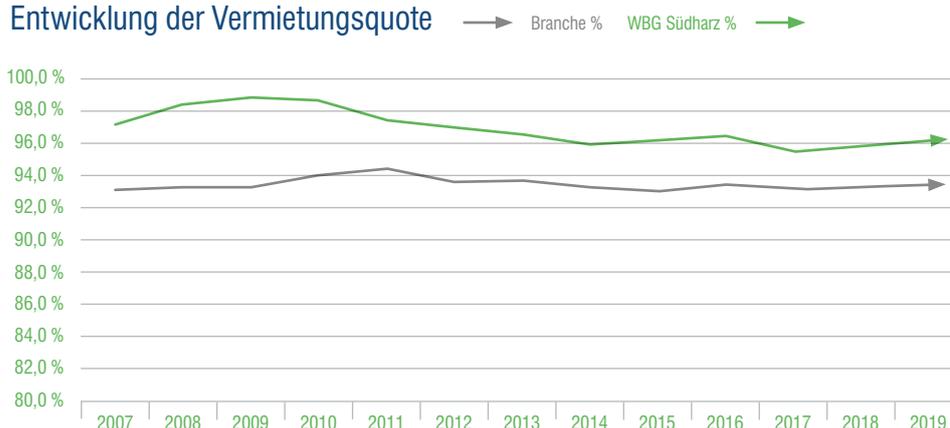
Die Umsetzung unseres umfangreichen Marketing-Konzeptes zur Unterstützung jeglichen kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Engagements in der Region, oder auch unsere Nachbarschaftsfeste fördern das Ansehen unserer WBG Südharz und letztlich die Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Trotz leicht rückläufiger Interessentenzahlen (rund 1.600) konnten im Jahr 2019 mit 889 über 30 Wiedervermietungen mehr als im Vorjahr durch unser Vermieterteam realisiert werden. Ein Umstand, der dem qualitativ hochwertigen Zustand der am Markt platzierten Wohnungsangebote zugeschrieben werden kann. Die Vermietungsquote und die Anzahl der WBG-Mitglieder konnten ein weiteres Jahr stabil auf hohem Niveau gehalten werden.

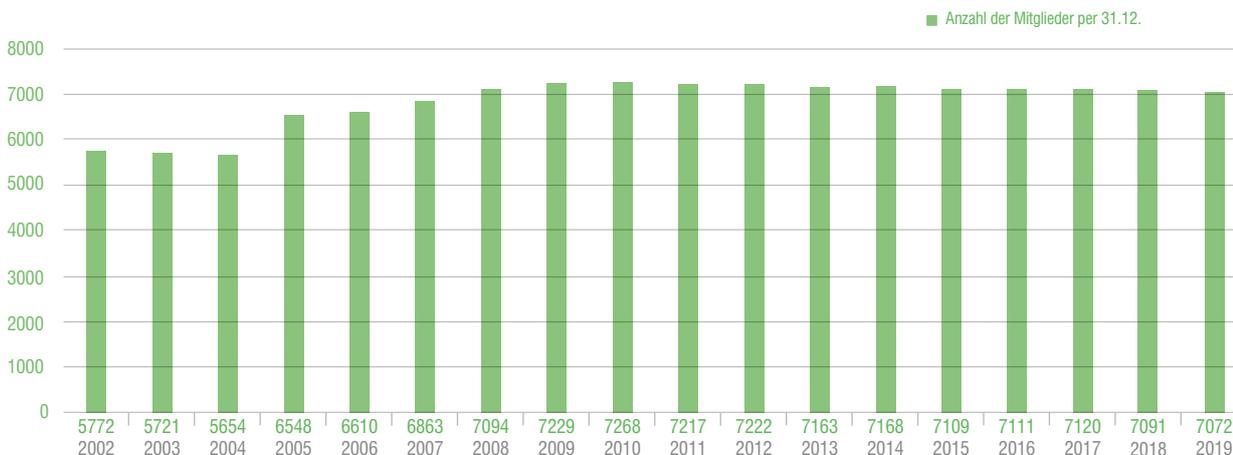
Gerade für die Herrichtung von mehr als 900 Wohnungen im Rahmen eines Umzuges wurden im vergangenen Geschäftsjahr erneut rund 4 Mio. € durch das Techniker-Team eingesetzt. Die Instandhaltungskostenentwicklung wurde trotz wiederholt deutlich erhöhter Einheitspreisabkommen in verschiedenen Gewerken erneut relativ stabil gehalten.

Auch im Bereich der laufenden Instandhaltung unserer Bestände wurden alle geplanten Maßnahmen realisiert, sodass teilweise bereits weitere geplante Projekte vorgezogen werden

Entwicklung der Vermietungsquote



Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



konnten. Strangsanierungen (63), Treppenhausrenovierungen (23), seniorengerechte Badumbauten (26), Waschhausinstallationen (19) oder auch die erfolgreiche Fortführung unseres Fassadenreinigungsprogramms sind beispielhaft dafür. Aber ebenfalls die tausenden Kleinaufträge wurden durch unser Objektmanager-Team und unsere rund 70 Handwerker-Partner erfolgreich abgearbeitet.

Im Hinblick auf Großprojekte wie Neubauten oder komplexe Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen war 2019 ein Jahr der Vorbereitung. Unser außergewöhnliches Neubauprojekt „WBGREENONE“ wäre bei mehr als 4 Mio. € Baukosten ohne Förderung nach dem ISSP des Freistaates Thüringen wirtschaftlich nicht rentabel. Baustart für die 14 teilweise behindertengerechten Wohnungen war im 1. Quartal 2020.

Ebenso wurden die Modernisierung und der seniorengerechte Umbau von 120 Wohnungen in der Stolberger Straße 91–113 in Nordhausen vorbereitet. Das 10-Millionen-Euro-Projekt „SENIORENWOHNEN am Aueblick“ ist der 2. Bauabschnitt zu den bereits in den Jahren 2014–2016 modernisierten anderen 3 Häusern in diesem Gebäu-

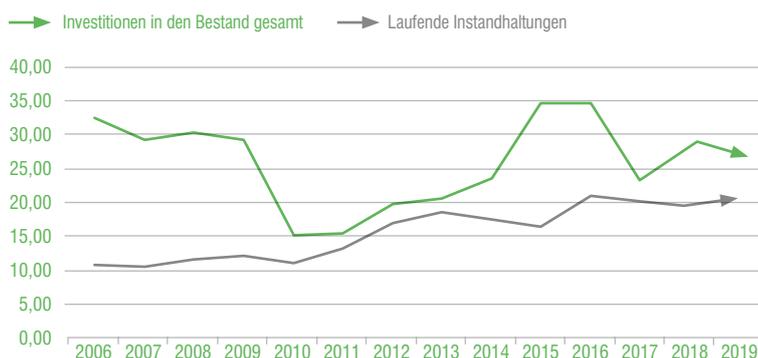
deensemble. Hier wird der zukünftige barrierefreie Zugang zu den Wohnungen ebenfalls mit 1,2 Mio. € gefördert.

Aber auch andere größere Maßnahmen wurden im Jahr 2019 realisiert. Die Dachsanierung im historischen Gebäudeensemble des „Bochumer Hofes“ wurde mit den letzten 3 Häusern abgeschlossen. Die 24 Wohnungen in der Weberstraße 4 in Nordhausen erhielten im Rahmen der Umsetzung unseres Strategiekonzeptes „WBG 2030“ großzügige Balkone zur Wohnwerterhöhung.

Das Projekt „Wohnwertmietanpassung“ wurde auch 2019 weiter erfolgreich umgesetzt. Bis Ende 2020 werden dann sämtliche Bestände der WBG Südharz innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sein.

Besonders bemerkenswert entwickelten sich im vergangenen Geschäftsjahr die wohnbegleitenden Dienstleistungen in unserer Tochtergesellschaft, der WVG Nordhausen mbH. Wartungsleistungen an Heizungsanlagen, Wasser- oder Luftfilterwechsel wurden durch

Entwicklung der Investitionen in den Bestand €/m²





Nachbarschaftsfeste

unsere eigenen Mitarbeiter zu günstigen Kostensätzen realisiert. Ein völlig neues Segment erweitert nun unser Service-Portfolio: Unsere eigenen WBG-Energie-Produkte „WBG-EnergieStrom“ und „WBG-EnergieGas“ beliefern unsere Bestände und inzwischen auch hunderte unserer Genossenschaftsmitglieder über Direktverträge zu günstigen Kosten mit grünem Strom und Erdgas. Zukünftig werden diese Geschäftsfelder weiter ausgebaut, wie z. B. mit „WBG-TV“ und „WBG-Internet“. Hierzu werden alle WBG-



Wohnungen bis 2030 mit einem direkten Glasfaserzugang ausgestattet. Der wirtschaftliche Mehrwert, der aus diesen Geschäftsfeldern entsteht, kann zukünftig beispielsweise die enorm gestiegenen Ausgaben bei den Baukosten teilweise kompensieren.

Vorstand und Mitarbeiter sehen den zukünftigen Projekten unserer WBG Südharz gespannt entgegen.

*„Man kann nicht in die Zukunft schauen,
aber man kann den Grundstein für etwas Zukünftiges legen,
denn die Zukunft kann man bauen.“*

(Antoine de Saint-Exupery, französischer Schriftsteller)



Hardenbergstraße 3-7



Weberstraße 4 in Nordhausen



Jahresbericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2019 war für die WBG Südharz ein sowohl ereignisreiches als auch erfolgreiches Jahr mit weitreichenden Auswirkungen.

Der im Jahr 2018 beschlossene Rückerwerb der Objekte aus dem Zwischenerwerbsmodell mit der Deutschen Immobilien Leasing Gesellschaft mbH konnte mit hervorragenden Ergebnissen in der Kaufpreisverhandlung und Finanzierung zum 30.09.2019 realisiert werden. 757 Wohnungen befinden sich nunmehr wieder im Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11.04.2019 den Beschluss über den Verkauf eines 255 Wohnungen umfassenden unsanierten Objektbestandes. Ein Verkauf in dieser Größenordnung ist erstmalig in der Geschichte unserer Genossenschaft. Nach genauer Prüfung aller Chancen und Risiken stimmte der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes mit seiner Beschlussfassung zu und das Projekt konnte zum 31.12.2019 mit äußerster Sorgfalt und bestem Ergebnis umgesetzt werden. Besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern, die mit hohem Engagement wesentlich zum Erfolg dieser beiden großen Projekte beitrugen.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Wohnungsbaugenossenschaft regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und anlassbezogen sowohl in Textform als auch mündlich unterrichtet, zeitnah und umfassend über seine Planungen, den Gang der Geschäfte sowie über die aktuelle Lage der WBG Südharz informiert. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Vorstandsvorlagen ausführlich in den Aufsichtsratssitzungen erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt fanden im Jahr 2019 fünf turnusmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie sieben außerordentliche Sitzungen statt. Weitere wesentliche Inhalte der Sitzungen waren die Beschlussfassung über die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2020 bis 2029, die Veräußerung und der Erwerb von Grundstücken sowie die Festlegung der Bedingungen für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen. Ebenso wurde über die Wiederbestellung des Vorstandes ab

„Die Zukunft hängt immer davon ab, was wir heute tun.“

(Mahatma Gandhi)



dem 18.10.2020 für die kommenden 5 Jahre beraten und abgestimmt. Der Aufsichtsrat drückte dem alten und neuen Vorstand sein Vertrauen aus und konnte Anfang 2020 im Hinblick auf eine konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit der Wiederbestellung beider Vorstände zustimmen.

Die Auswirkungen der Corona-Epidemie haben auch unsere Genossenschaft zu Beginn des Jahres 2020 vor unerwartete und schwerwiegende Herausforderungen gestellt. Aufgrund der behördlichen Auflagen zu Kontaktbeschränkungen und Versammlungsverboten kann die Durchführung der diesjährigen Vertreterversammlung nicht planmäßig stattfinden. In Folge dessen ist der Aufsichtsrat legitimiert, durch Beschluss dieses Gremiums, den Jahresabschluss der WBG Südharz festzustellen. Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses per 31.12.2019 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen des Schlussgespräches zur Prüfung desselben am 30.04.2020 überzeugen. Der Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erläuterte hier die wichtigsten Jahresabschlusskennzahlen und die während der Prüfung gewonnenen Feststellungen. Nachdem sich der Aufsichtsrat von der Korrektheit des erstell-

ten Jahresabschlusses überzeugt hatte, fasste er in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019 sowie der Zustimmung zur Gewinnverwendung. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich herzlich für die erfolgreiche Arbeit und die konstruktive Zusammenarbeit mit den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern.

Simone Rappe
Aufsichtsratsvorsitzende

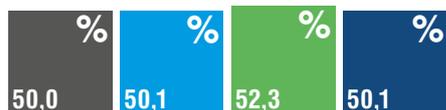




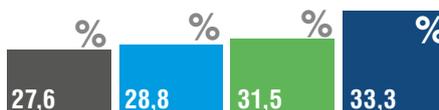


Kennzahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

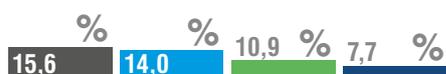
■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



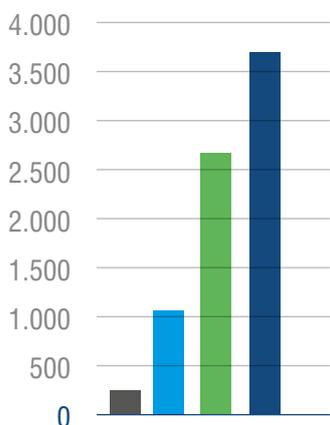
Eigenkapitalquote in %



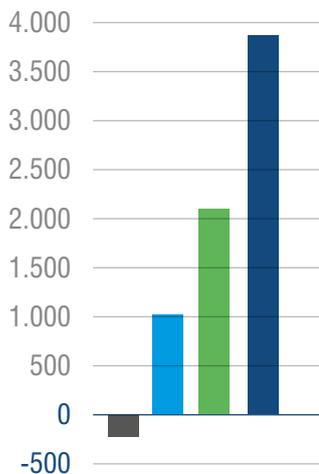
Tilgungsquote in %



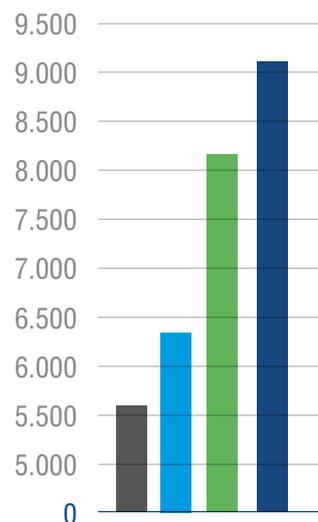
Zinsaufwandsquote in %



Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Tausend €



Jahresergebnis in Tausend €



Cash Flow in Tausend €



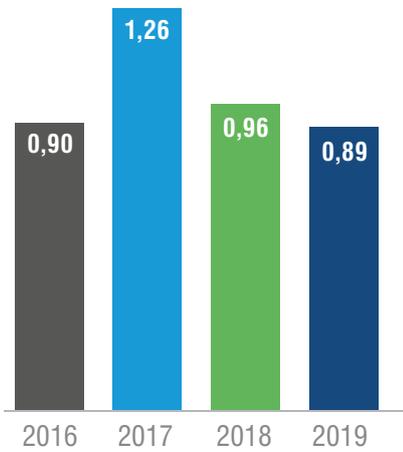
Buchwerte der Gebäude und Grundstücke

Objektverschuldung

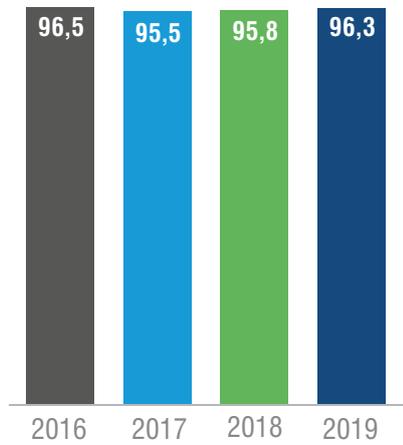


Objektverschuldung

Kennzahlen der Hausbewirtschaftung



Mietforderungsquote in %



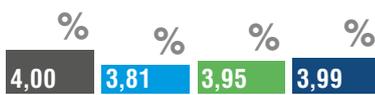
Vermietungsquote in %



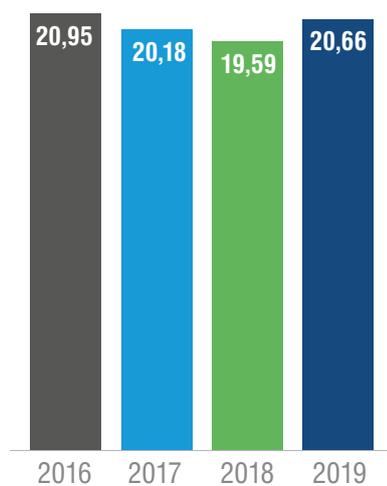
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete



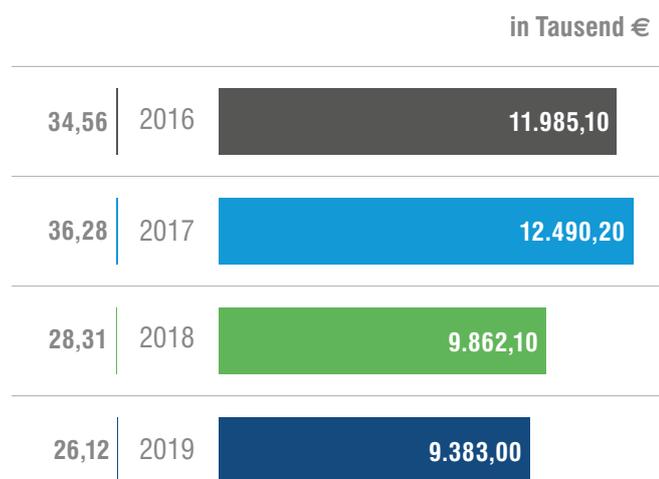
Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten



Erlösschmälerungsquote



Instandhaltungskostensatz in €/m²



Investitionen in den Bestand gesamt inkl. Neubau in €/m²

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.646,00		14.242,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	173.248.322,80		162.586.881,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.654.329,16		7.927.282,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.109.760,71		1.109.760,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	130.812,00		140.129,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.068,00		506.597,00
7. Anlagen im Bau	663.577,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	206.668,47	183.436.033,02	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.875.283,47	2.737.799,06
		186.321.962,49	175.046.186,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.181.013,40		7.419.998,32
2. Andere Vorräte	30.052,37		29.102,41
	45.238,46	9.256.304,23	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	265.961,52		278.493,42
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.312.650,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.675,79		83.463,02
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	119.146,02		88.441,16
5. Sonstige Vermögensgegenstände	631.673,43	4.357.106,76	587.462,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.428.456,05		5.360.642,94
2. Bausparguthaben	721.572,03	5.150.028,08	658.083,55
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	187.833,33		210.833,33
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG			
Unterschiedsbetrag		115.601,71	31.344,36
BILANZSUMME		205.388.836,60	189.794.050,91

PASSIVA	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	546.914,90		542.412,03
2. der verbleibenden Mitglieder	7.453.150,88		7.447.975,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.150,00	8.012.215,78	19.232,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	97.628,46 b		
Vorjahr:	124.724,64 b		
II. Kapitalrücklage		451.120,86	435.845,86
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32		58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage	4.601.722,95		4.229.522,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	372.200,00 b		
Vorjahr:	211.300,00 b		
3. Andere Ergebnismrücklagen	31.300.283,61	94.537.564,88	27.950.524,52
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	3.349.759,09 b		
Vorjahr:	1.900.870,31 b		
Eigenkapital insgesamt		103.000.901,52	99.261.071,38
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		453.120,92	1.097.688,09
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	4.536.000,00		4.967.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.325.487,13		74.192.385,99
3. Erhaltene Anzahlungen	10.019.572,77		8.403.185,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	409.167,08		365.687,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.379.767,82		1.234.697,28
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	101.197,54		141.947,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	163.069,94	101.934.262,28	129.029,94
davon aus Steuern:	9.065,11 b		
Vorjahr:	7.784,81 b		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		551,88	857,53
BILANZSUMME		205.388.836,60	189.794.050,91

Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2019

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	29.760.882,45		28.910.176,44
b. Betreuungstätigkeit	85.176,00		125.508,25
c. anderen Lieferungen und Leistungen	58.937,32	29.904.995,77	56.008,64
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.761.015,08	106.792,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.110.036,50	591.776,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.243.754,16	14.329.250,51
ROHERGEBNIS		16.532.293,19	15.461.011,74
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.348.254,20		2.311.397,50
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	507.693,23	2.855.947,43	517.452,48
davon für Altersversorgung: 53.908,88 b			
Vorjahr: 73.576,93 b			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.767.508,25	5.681.973,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.859.010,27	1.955.657,66
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.591,15	29.460,37
davon aus Abzinsung: 0,00 b			
Vorjahr: 555,17 b			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.758.555,51	2.384.374,70
davon aus Abzinsung: 2.154,91 b			
Vorjahr: 3.938,32 b			
11. Sonstige Steuern		527.445,59	527.445,59
JAHRESÜBERSCHUSS		3.721.959,09	2.112.170,31
12. Einstellung in gesetzliche Rücklage		372.200,00	211.300,00
13. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		3.349.759,09	1.900.870,31
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2019



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 2019 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.

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. Technische Anlagen und Maschinen werden mit 5 % abgeschrieben. Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Abschreibungen erfolgten nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit Abschreibungssätzen von 4,0 bis 50,0 %. 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 % bzw. zu Anschaffungskosten.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31.12.2019 beträgt 1.572.237,22 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.322.477,03 € aus. Die langfristige Unternehmensplanung weist Jahresüberschüsse aus, die diesen Fehlbetrag mittelfristig decken werden.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 9.181.013,40 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 225.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 84.100,00 € und in Höhe von 14.600,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

In den geleisteten Anzahlungen wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der unverkauften Wohnungen mit 45.238,46 € bilanziert.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 214.585,35 € 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 469.078,46 €. 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 2019 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 7.130,90 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 122.732,61 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 115.601,71 €.

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 Gratifikationen bei Renteneintritt.

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 2.875.283,47 € erhöht. Die WVG verwaltete bis zum 30.09.2019 u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbervertrag 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. Dies ist zum 30.09.2019 erfolgt. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen war die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgte über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den zwischenzeitlich beendeten Verträgen mit der SENA Grundstücksvermietungsgesellschaft 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 wurde im Jahr 2019 letztmalig für Leistungen in Höhe von 63.670,90 € in Anspruch genommen.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.721.959,09 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage
gemäß § 40 Abs. 2 Satzung: 372.200,00 b

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen
gemäß § 40 Abs. 3 Satzung: 3.349.759,09 b

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €

	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2018	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	259.191,25	3.996,17	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	279.696.606,68	19.642.770,72	7.151.744,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.958.455,67		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.223.789,56		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.315.898,91	33.566,92	2.490,25
7. Anlagen im Bau	0,00	663.577,00	
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	206.668,47	
SACHANLAGEVERMÖGEN	293.404.502,09	20.546.583,11	7.154.234,42
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.737.799,06	137.484,41	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	296.401.492,40	20.688.063,69	7.154.234,42

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2019

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	4.536.000,00	1.783.500,00
Vorjahr	4.967.500,00	1.987.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.325.487,13	8.152.925,42
Vorjahr	74.192.385,99	7.159.118,06
Erhaltene Anzahlungen	10.019.572,77	10.019.572,77
Vorjahr	8.403.185,95	8.403.185,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	409.167,08	409.167,08
Vorjahr	365.687,15	365.687,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.379.767,82	1.379.767,82
Vorjahr	1.234.697,28	1.234.697,28
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	101.197,54	101.197,54
Vorjahr	141.947,60	141.947,60
Sonstige Verbindlichkeiten	163.069,94	163.069,94
Vorjahr	129.029,94	129.029,94
	101.934.262,28	22.009.200,57
Vorjahr	89.434.433,91	19.421.165,98

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019
	263.187,42	10.646,00
	292.187.633,23	173.248.322,80
	10.958.455,67	7.654.329,16
	1.223.789,56	1.109.760,71
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	130.812,00
	1.346.975,58	399.068,00
	663.577,00	663.577,00
	206.668,47	206.668,47
	306.796.850,78	183.436.033,02
	2.875.283,47	2.875.283,47
	309.935.321,67	186.321.962,49

RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
2.752.500,00			
2.980.000,00			
30.073.195,33	47.099.366,38	85.325.487,13	Grundpfandrechte
28.019.250,70	39.014.017,23	74.192.385,99	Grundpfandrechte
32.825.695,33	47.099.366,38	85.325.487,13	
30.999.250,70	39.014.017,23	74.192.385,99	



Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	183.446,6	172.308,4
b. Finanzanlagen	2.875,3	2.737,8
c. Langfristige Forderungen	469,1	516,0
d. Rechnungsabgrenzungsposten	187,8	210,8
SUMME	186.978,8	175.773,0
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	75,3	29,1
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	4.508,4	1.091,7
SUMME	4.583,7	1.120,8
3. Flüssige Mittel	4.428,5	5.360,6
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	115,6	31,3
BILANZVOLUMEN	196.106,6	182.285,7
KAPITAL	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	102.441,9	98.699,4
b. Fremdkapital	85.271,3	74.122,9
c. Anleihen (60 %)	3.175,2	3.477,3
SUMME	190.888,4	176.299,6
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	453,1	1.097,7
b. Verbindlichkeiten	3.404,3	3.398,2
c. Anleihen (60 %)	1.360,8	1.490,2
SUMME	5.218,2	5.986,1
BILANZVOLUMEN	196.106,6	182.285,7

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2019 T€	Geschäftsjahr 2018 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.453,2	7.448,0
Kapitalrücklage	451,1	435,8
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	4.601,7	4.229,5
Andere Ergebnisrücklagen	31.300,3	27.950,5
SUMME	102.441,9	98.699,4

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.760,9	28.910,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	506,5	551,2
Bestandsveränderung	1.761,0	106,8
SUMME	32.028,4	29.568,2
Betriebskosten und Grundsteuer	9.920,3	8.056,9
Instandhaltungsaufwand	6.783,9	6.184,4
Personalaufwand	2.855,9	2.828,8
Abschreibungen	5.767,5	5.682,0
Zinsaufwand	1.756,5	2.384,4
Sonstige Aufwendungen	1.304,2	1.783,7
SUMME	-28.388,3	-26.920,2
BETRIEBSERGEBNIS	3.640,1	2.648,0
Zinsergebnis	24,5	29,5
Neutrales Ergebnis	57,4	-565,3
JAHRESERGEBNIS	3.722,0	2.112,2

*Das langfristige Vermögen ist zu 102,8 %
durch langfristiges Kapital gedeckt.*



F) ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

- 105 Wir haben als gesetzlicher Prüfungsverband die Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG bei der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, durchgeführt.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 6.732 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten sowie 295 Garagen und 1.923 Stellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und stellt somit die Situation der Genossenschaft sowie Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen zutreffend dar.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2019 50,1 % (Vorjahr: 52,3 %). Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage des Jahres 2019 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 3.722,0, welches durch ein gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 992,1 höheres Betriebsergebnis, ein um Tsd. € 5,0 niedrigeres Zinsergebnis und ein um Tsd. € 622,7 höheres neutrales Ergebnis bestimmt wurde. Maßgeblich für die Erhöhung des Betriebsergebnisses waren die Erhöhung der Nettomieteinnahmen um Tsd. € 876,9 und die um Tsd. € 627,9 niedrigeren Zinsaufwendungen. Dem steht die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um Tsd. € 599,5 gegenüber.

Die Genossenschaft hat als Tochtergesellschaft die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG), an der sie zu 100 % beteiligt ist. Die WVG hat als Gegenstand ihrer Tätigkeit die Geschäftsbesorgung aller mit der Bildung, der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Wohneigentum sowie dessen Verwaltung entstehenden Aufgaben zum Inhalt. Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH weist für das Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag von Tsd. € 1.322,4 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 1.572,2 aus. Der Jahresfehlbetrag resultiert überwiegend aus dem Saldo von Minder- und Mehrerlösen aus dem Rückerwerb der Objektbestände der Deutschen Immobilien Leasing Gesellschaft mbH durch die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 30. April 2020



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

Elfrich
Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

Zwernemann
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; Fotoservice Kötz, Nordhausen
LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck & Werbeerzeugnisse, Sondershausen
Juni 2020

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



*Wohnen
mit Service!*
WohnungsBau
Genossenschaft eG