

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



GESCHÄFTS- BERICHT 2020



SENIORENWOHNEN PLUS am Aueblick

Die WBG SÜDHARZ besteht seit 120 Jahren und verwaltet mit fast 70 Mitarbeitenden gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen mehr als 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

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

Vorstand

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

BWB-Objekt – Danielstraße in Bleicherode



WBG SÜDHARZ AUF EINEN BLICK

	2016	2017	2018	2019	2020
Zahl der Mitglieder	7.111	7.120	7.091	7.072	6.849
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.361,1	7.424,6	7.448,0	7.453,2	7.315,3
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.239	6.266	6.252	6.741	6.738
Zahl der Mitarbeiter	50	48	52	52	51
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	5	6	8	9	8
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.891,0	4.936,0	5.464,2	6.722,7	7.579,5
Jahresergebnis in T€	-213,3	1.008,9	2.112,2	3.722,0	3.576,9
Bilanzsumme in T€	191.856,7	193.611,2	189.794,1	205.388,8	207.155,9
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				

Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH				
eigener Bestand	757	757	757	0	0
verwalteter Bestand	981	1.093	1.155	1.181	1.242
Anzahl Mitarbeiter	5	6	7	7	6



SENIORENWOHNEN PLUS am Aueblick



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; ROEPIX - Tobias Rödiger | Fotodesign, Nordhausen; LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck & Werbeerzeugnisse, Sondershausen
Juni 2021

„Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten.“

Willy Brandt, deutscher Politiker



INHALT

Bericht des Vorstandes	4
Bericht des Vorstandes <i>FINANZEN</i>	6
Bericht des Vorstandes <i>WOHNEN</i>	8
Bericht des Aufsichtsrates	12
Luftaufnahme Nordhausen-Nord	14
Jahresabschluss	16
Bilanz zum 31. Dezember 2020	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	20
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2020	21
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	22
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	24
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	26
Impressum	29



„Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.“

Franz Kafka, österreichisch-tschechischer Schriftsteller

■ ■ ■ BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2020 hat bisher unvorstellbare Herausforderungen mit sich gebracht. Weltweit beherrscht seit nunmehr über einem Jahr die Corona-Pandemie die Schlagzeilen und unser Leben. Existenzen sind bedroht, die wirtschaftlichen Folgen sind noch nicht absehbar, ebenso die sozialen und gesundheitlichen Auswirkungen. Das Jahr 2020 war auch für unsere Genossenschaft, für alle Mitarbeitenden und Mitglieder eine besondere Herausforderung.

Die erste Schließung unserer Geschäftsstelle, der Zweigstellen und der Objektmanagerbüros erfolgte im April 2020. Notfallpläne und Hygienekonzepte wurden erarbeitet, um handlungsfähig zu bleiben und weder unsere Mitglieder noch unsere Mitarbeitenden zu gefährden.

Unsere Digitalisierungsstrategie im Hinblick auf digitale Lösungen für Beratungen, Konferenzen und Verhandlungen sowie die Einrichtung von Homeoffice-Arbeitsplätzen wurde kurzfristig umgesetzt. Schließlich standen herausfordernde Projekte vor uns.

Die Neubaumaßnahme „WBGREENONE“ in der Stolberger Straße wurde gerade begonnen, als die Wohnanlage „SENIORENWOHNEN PLUS am Aueblick“ bereits auf Hochtouren lief. Zusätzlich wurde ein Gesamtbudget von über 8 Millionen Euro für die Instandhaltung unserer Wohngebäude fest eingeplant.

Die Abwicklung des Verkaufes der zum 31.12.2019 veräußerten Wohnungen in der Halleschen Straße und in der Sundhäuser Straße wurde sehr professionell umgesetzt. Die Unterstützung für unsere Genossenschaftsmitglieder und die Umsetzung der Sozialcharta erfolgte planmäßig.

Gleichzeitig stand die Prüfung, die Bewertung und die Finanzierung eines möglichen Erwerbs des Wohnungsbestandes der Bleicheröder Wohnungsbaugesellschaft auf der Agenda. Hier konnten wir zum 01.01.2021 den Kauf von 273 bewirtschafteten Wohnungen und zwei zum Rückbau vorgesehenen Häusern erfolgreich abschließen.

Trotz des deutlichen, pandemiebedingten Einbruchs der Vermietung im studentischen Wohnen lag die Gesamtvermietungsquote zum Jahresende bei ca. 95 %. Auch in diesem Jahr verzeichnen wir eine akzeptable Quote, die über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften in Thüringen liegt.

Mit einem Jahresüberschuss von 3.577,0 T€ haben wir im Jahr 2020 ein hervorragendes Ergebnis erzielen können. Dies gibt uns die Kraft und wirtschaftliche Stärke zur weiteren Umsetzung unserer Strategiekonzeption „WBG 2030“ zum Wohle unserer Mitglieder.

Besonderer Dank gilt an der Stelle unserem hochmotivierten Mitarbeitersteam, unserem stets engagierter Aufsichtsrat und unseren Vertretern, die auch in dieser außergewöhnlichen Situation mit aller Kraft zum Erfolg im Geschäftsjahr beigetragen haben.

**Wohnungsbaugenossenschaft Südharz
Ihr Vorstand**

Sven Dörmann
Vorstand Wohnen

Steffen Loup
Vorstand Finanzen



Steffen Loup, Vorstand Finanzen

Jahresbericht des Vorstandes Finanzen

Die Mitgliederbetreuung sowie die professionelle Verwaltung unserer Genossenschaft war und ist während der Pandemiezeiten eine ganz besondere Herausforderung. Nicht nur unsere Mitglieder mussten sich seit dem Ausbruch der Pandemie an veränderte Verhaltensweisen, eingeschränkte persönliche Kontakte und neue Medien gewöhnen, auch sämtliche betriebsinterne Abläufe mussten neu gedacht und umgesetzt werden.

Wir haben uns mit unserem motivierten Mitarbeiter-Team von 57 Mitarbeitenden und 8 Auszubildenden dieser Herausforderung gestellt und mit konstruktiver Unterstützung durch den Betriebsrat im fast wöchentlichen Rhythmus interne Regelungen angepasst. Homeoffice, Video- und Telefonkonferenzen wurden immer präsenter. Die Digitalisierung vieler Geschäftsprozesse nahm während des angelaufenen Jahres deutlich zu und wird uns auch in Zukunft weiterhin begleiten. Hierfür haben wir eine Strategie entwickelt, die bis Ende 2022 in unserer Mieterkommunikation neue Möglichkeiten über mobile Anwendungen schafft und die vollständig digitale Rechnungsbearbeitung ermöglichen soll.

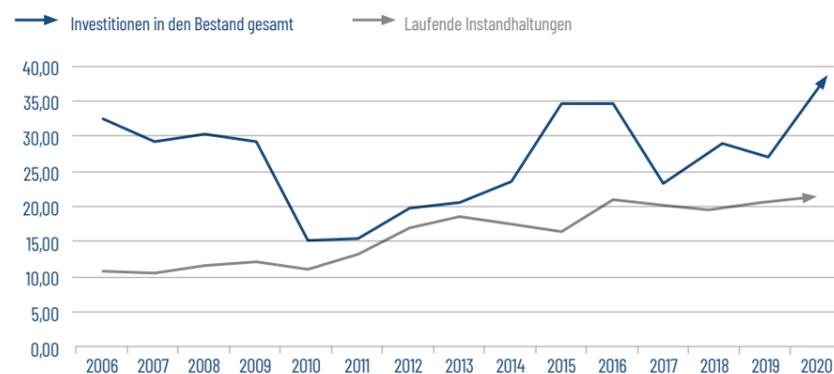
Dank der großen Disziplin im gesamten Unternehmen konnten wir für unsere Mitglieder in einem sicheren Umfeld die Geschicke der Genossenschaft auch im Jahr 2020 erfolgreich lenken.

Unser Dank gilt an dieser Stelle auch unseren Mitgliedern und Vertretern, die mit viel Verständnis auf die notwendige Schließung der Geschäftsstelle und der Objektmanagerbüros sowie der Außenstellen reagiert haben.

Unsere satzungsmäßigen Verpflichtungen konnten wir, trotz einer verschobenen Vertreterversammlung, Dank der schnellen Umsetzung verschiedenster neuer Gesetzgebungen nachkommen. So wurde der Jahresabschluss durch Beschluss des Aufsichtsrates festgestellt und es erfolgte die Auszahlung der Geschäftsguthaben unserer ausscheidenden Mitglieder planmäßig im Juni 2020. Die Zusammenkunft mit unserem höchsten Gremium, der Vertreterversammlung, fand trotz der Pandemie am 10.09.2020 in Präsenzform statt. Auch in diesem Jahr wird es im Juni pandemiebedingt keine Präsenzveranstaltung geben können. Jedoch planen wir diese für die zweite Jahreshälfte fest ein. Wir arbeiten mit Hochdruck an der Wiederherstellung der wichtigsten Grundsätze einer demokratischen Zusammenarbeit mit den Vertretern, denn das zeichnet uns als Genossenschaft aus.

Das Jahr 2020 konnte mit einem sehr guten Jahresergebnis von 3.576,9 T€ abgeschlossen werden. Die sehr erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft gibt uns die wirtschaftliche Stärke zur Umsetzung unserer strategischen Ziele.

Entwicklung der Investitionen in den Bestand €/m²



„Die Stärke des Teams ist jedes einzelne Mitglied.
Die Stärke eines jeden Mitglieds ist das Team.“

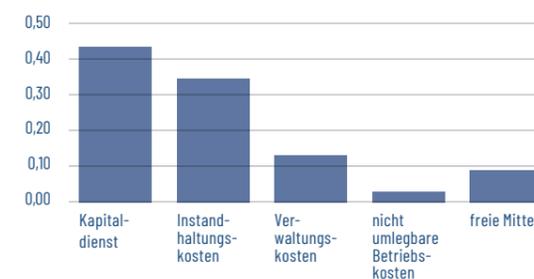
Phil Jackson, US-amerikanischer Basketballspieler und -trainer

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten Bedürfnisse sowie die Erweiterung des Objektbestandes durch Neubau bzw. Erwerb neuer Gebäude hat auch das Jahr 2020 geprägt.

So wurden in die umfangreichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen 8.925,6 T€ investiert. Zusätzlich wurden 8.286,2 T€ für die Instandsetzung unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen bereitgestellt. Dies entspricht immerhin 35 % unserer Mieteinnahmen und einem Wert von 21,91 € je m² Wohnfläche und Jahr.

Die Mieterlöse erhöhten sich im vergangenen Jahr um 1.398,0 T€ auf 23.802,0 T€. Ursächlich hierfür ist die ganzjährige Auswirkung des Rückkaufs der Objektbestände aus dem Zwischenerwerbermodell zum 01.10.2019 sowie die Anpassung der Sollmieten durch Modernisierung, Neuvermietung und Vergleichsmietanpassungen im Rahmen der Wohnwertmiete. Im Durchschnitt beläuft sich die Wohnungssollmiete bei unserer WBG Südharz durchschnittlich auf 5,24 € je m² Wohnfläche. Eine sozial verträgliche Größenordnung, die eine gute und sichere Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder gewährleistet.

Mietenverwendung 2020 (bezogen auf 1 € Miete)

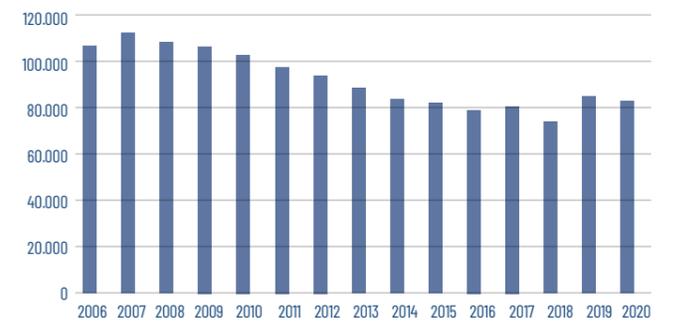


Unser langfristiges Vermögen von 189.820,0 T€ wurde zum Bilanzstichtag durch langfristiges Kapital in Höhe von 192.070,0 T€ finanziert. Der Anlagedeckungsgrad betrug 101,7 % und bestätigt demnach eine sehr gute und ausgeglichene Vermögenslage. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Vorjahr um 1,3 % und beträgt nunmehr 51,4 %.

Die Gesamtverschuldung gegenüber Kreditinstituten betrug zum Bilanzstichtag 83.057,0 T€. Im Geschäftsjahr standen einer Darlehensaufnahme für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 5.761,2 T€ planmäßige Tilgungen von 8.027,8 T€ gegenüber. Die Entschuldungsstrategie wird unter Berücksichtigung der notwendigen Neuaufnahmen von zinsgünstigen Darlehen und Fördermitteln des Freistaates Thüringen konsequent umgesetzt.

Der durchschnittliche Zinssatz ist auch in diesem Jahr durch günstige Abschlüsse und Prolongationen weiter gesunken und betrug zum 31.12.2020 1,92 %. Mit den in den letzten Jahren vereinbarten langfristigen Zinsbindungen von bis zu 20 Jahren und der verstärkten Tilgung bestehender Darlehen konnte eine sichere Planungsgrundlage geschaffen werden, die die Zinsänderungsrisiken und deren Auswirkungen auf die Finanzplanung fast vollständig deckelt.

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten in T€



Zum 31.12.2020 betrug das liquide Vermögen 5.825,2 T€. Die Auswirkungen der Niedrigzinsphase erhöhten unsere Anforderungen an das Liquiditätsmanagement in unserer Genossenschaft. Negativzinsen von 0,4 bis 0,5 % sind für Guthaben zu entrichten, die Freibeträge schwankten je nach Kreditinstitut. Im Jahr 2020 konnte eine negative Verzinsung unserer notwendigen Liquiditätsreserve noch verhindert werden.

Im Geschäftsbereich „Wohnen und Sparen“ unterstützten uns unsere Mitglieder mit einer Gesamteinlage von 4.246,0 T€. In den gemeinsamen Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurden ab dem 01.03.2020 wieder attraktive Konditionen beschlossen.

In unserer Tochtergesellschaft, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH, hat sich in den vergangenen Jahren viel verändert. Der Geschäftsbereich der Bewirtschaftung von 757 gemieteten bzw. geleasteten Wohnungen wurde im Jahr 2019 aufgelöst. Nunmehr konzentrieren wir uns auf strategisch wichtige Serviceleistungen für unsere Genossenschaft. „WBG Energie“, „WBG Internet“, „WBG TV“ und der Glasfaserausbau sind wichtige neue Geschäftsfelder. Die Unterstützung im Bereich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung bzw. der Bereitstellung von Messeinrichtungen werden derzeit geprüft.

Ein seit dem Gründungsjahr 1998 stetig wachsendes Geschäftsfeld, die Verwaltung von fremdem Eigentum in allen Rechtsformen wird sich zum 01.01.2021 ändern. Nach nunmehr über 12-jähriger Tätigkeit als Geschäftsbesorger der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH haben wir nach umfangreichen Verhandlungen, Objektbewertungen und Finanzierungsausschreibungen am 07.12.2020 den Kaufvertrag für 274 Wohnungen in insgesamt 22 Häusern in Bleicherode und Wipperdorf unterzeichnet. Eine Abrissverpflichtung für zwei zusätzliche Gebäude und eine umfangreiche Sozialcharta wurden durch den Gesellschafter, die Landgemeinde Stadt Bleicherode, im Rahmen des Erwerbs mit vereinbart. Somit endet die langjährige Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH zum Ende dieses Jahres und der genossenschaftliche Wohnungsbestand wächst weiter.



Sven Dörmann, Vorstand Wohnen

Jahresbericht des Vorstandes Wohnen

Das Jahr 2020 war in vielerlei Hinsicht ein außergewöhnliches Jahr.

2020 – trotz Corona 17,2 Millionen Euro in den Bestand investiert

Die Corona-Auswirkungen hatten, außer den allen bekannten Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb, für unsere WBG Südharz beträchtliche Auswirkungen hinsichtlich der Vermietung im Segment JUNGES WOHNEN.

Noch vor einigen Jahren hatten wir mehr als 800 Appartements für Studierende und Azubis in unserem Angebot und nach Beginn des Wintersemesters an der Nordhäuser Hochschule stets Vollvermietung in diesem Marktsegment. Inzwischen hat sich unsere diesbezügliche Apartmentanzahl

auf unter 600 verringert, da die Studierenden oft nicht mehr am Studienort wohnen – alles geht digital und ohne Präsenz. Daher wollen wir zukünftig viele dieser Appartements auch an Interessenten vermieten, die nicht zur eigentlichen Zielgruppe für diese Bestände gehören, um die Vermietungsquote wieder zu steigern.

Letztlich wurden im Corona-Jahr 2020 mit 760 Vermietungen rund 130 Neuvermietungen weniger realisiert als im Jahr 2019. Die Zahl unserer Mitglieder sank um 223 auf 6.849, was aber nicht zuletzt auch mit dem Verkauf von 255 Wohnungen aus unserem unsanierten Bestand zusammenhängt.

Corona hatte aber ebenfalls Auswirkungen auf unser umfangreiches Baugeschehen im vergangenen Jahr. Während auf unserer Neubaugstelle „WBGREEN-ONE“ die AHA-Regeln lediglich für die am Bau befindlichen Handwerker und Planer galt, wurde bei unserer größten Modernisierungsmaßnahme, dem 2. Bauabschnitt unseres Projektes „SENIORWOHNEN PLUS am Aueblick“



SENIORWOHNEN PLUS am Aueblick



Neubau WBGREENONE



Obergebrauer Straße 76 in Bleicherode

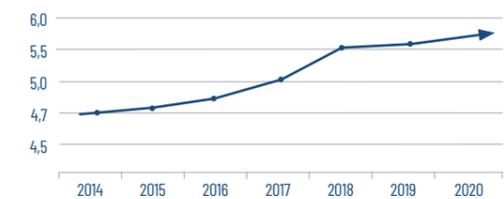
mit dem Landratsamt ein Hygienekonzept abgestimmt, dass uns die Arbeiten in den bewohnten Wohnungen ermöglichte und dabei den Gesundheitsschutz für unsere Mitglieder und Handwerker berücksichtigt. Dieses Konzept wurde auch in allen anderen Bereichen unserer laufenden Instandhaltungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt.

Es kam zu keinerlei coronabedingten Ausfallzeiten oder Krankheitsverläufen. Hier gilt unser besonderer Dank all unseren betroffenen Mitgliedern, Mitarbeitenden und Handwerkerpartnern.

Somit konnten nahezu sämtliche für das Jahr 2020 geplanten baulichen Maßnahmen kosten- und fristgerecht bis zum Jahresende abgeschlossen werden.

Lediglich bei der Modernisierung unserer 120 Wohnungen am Aueblick mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10 Millionen Euro konnte der Zeitplan aufgrund des verspäteten Aufzugseinbaus nicht eingehalten werden. Alle Maßnahmen unseres rund 8 Millionen Euro umfassenden Budgets für laufende Instandhaltung wurden von unseren fleißigen Mitarbeitern mit unseren Handwerkerpartnern abgearbeitet. Für rund 145 T€ erhielt unser Objekt in der Obergebrauer Straße 76 in Bleicherode neue großzügige Balkone, eine farbenfrohe frische Fassade sowie ein neues Treppen- und Waschhaus.

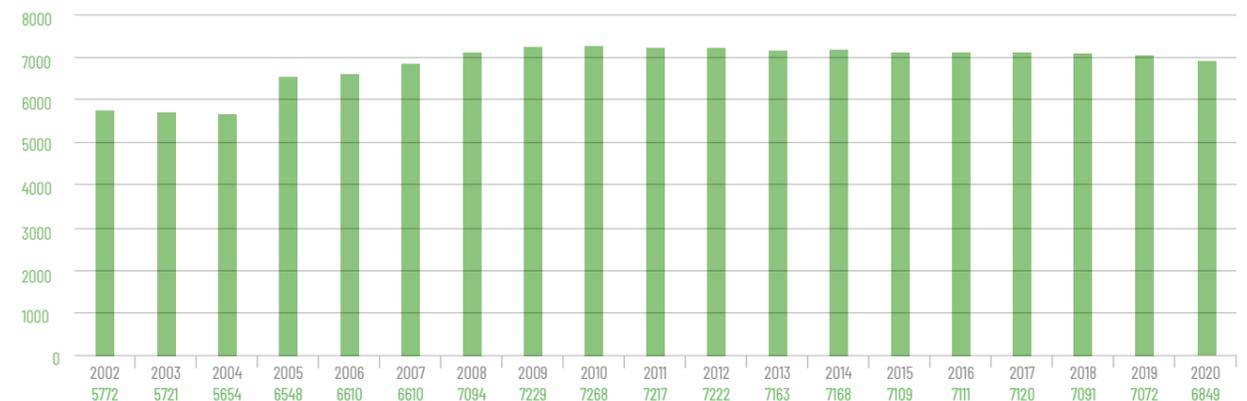
Wohnungssollmiete €/m²



Auch Maßnahmen wie die Herrichtung von mehr als 900 Wohnungen zur Wiedervermietung, die Erneuerung von 58 Sanitär-Steigesträngen, die Renovierung von 30 Treppenhäusern, die Herrichtung von 15 Gemeinschaftswaschhäusern, der barrierearme Umbau von 26 Seniorenbädern, die Fassadenreinigung an 14 Objekten sowie die Umsetzung von rund 15.000 Kleinaufträgen zählen hier dazu.

Weiterhin wurden sämtliche turnusmäßigen Wartungen von 1.001 Gas- etagenheizungen, 108 Gaszentralheizungen, 78 Fernwärmestationen, 14 Ölzentralheizungen, 302 Wasserfiltern sowie mehr als 2.500 Luftfiltern durch die engagierten Techniker unseres Tochterunternehmens, der WVG Nordhausen, fristgerecht erledigt.

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



„Bei Genossenschaftsbauten muss der Wille einer Gesamtheit erspürt werden.
Die Grundlage des Genossenschaftswesens und damit auch der geistige Gehalt der
Genossenschaften ist der Gemeinschaftsgeist.“

Bruno Taut

Besonders die enormen Kostensteigerungen für bauliche Leistungen und Materialien machen die Umsetzung unserer Bauprojekte und Instandhaltungsmaßnahmen in den geplanten Budgetgrenzen zu immer größeren Herausforderungen.

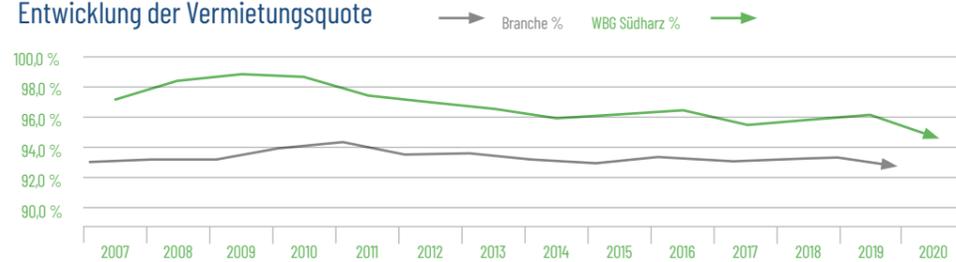
Im Bereich des Ausbaus unserer wohnbegleitenden Dienstleistungen, ganz nach unserem Motto „Wohnen mit Service“, wurden durch unsere Mitglieder bereits mehr als 1.000 Verträge für unsere Produkte „WBG ENERGIE Strom“ und „WBG ENERGIE Gas“ abgeschlossen. Die Übertragung der in unseren Häusern verbauten Breitbandkabelnetze in den Bestand unserer Tochtergesellschaft gemäß unserer Strategie „WBG-TV 2030“ läuft ebenfalls planmäßig.

Gleichzeitig hat der Ausbau unseres WBG-Glasfasernetzes begonnen. Wir wollen in den nächsten Jahren mit unserem Tochterunternehmen möglichst

allen WBG-Mitgliedern schnelle Glasfaser-Internet-Verbindungen bis in die Wohnung anbieten. Aktuell arbeiten wir an unserem eigenen Produkt für die entsprechende Versorgung. Schon bald soll es einen weiteren Baustein in der „WBG ENERGIE“-Produktlinie, das „WBG ENERGIE Internet“ geben.

Mit dem Erwerb der rund 300 Wohnungen der Bleicheröder Wohnungsbau-gesellschaft mbH (BWB) zum 01.01.2021 haben wir auch in Bleicherode die Weichen für eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung gestellt. Hier erwarten uns in den nächsten Jahren bedeutende Investitionen in den erworbenen Wohnungsbestand aber auch der begleitende Rückbau von strukturellem Leerstand. Die positive Entwicklung unserer WBG Südharz bleibt spannend.

Entwicklung der Vermietungsquote



BWB-Objekt - Am Stadtpark



BWB-Objekt - Danielstraße



BWB-Objekt - Burgstraße



BWB-Objekt - Wipperdorf



Doris Schilling Aufsichtsratsvorsitzende

Jahresbericht des Aufsichtsrates

Die Corona-Pandemie 2020 hatte viele Auswirkungen auf sowohl das private Leben vieler Menschen als auch auf die Wirtschaftsleistung der Unternehmen. Durch Lockdown und Kontaktbeschränkungen konnten viele Branchen ihrer regelmäßigen Erwerbstätigkeit nicht nachgehen. Unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder bekamen diese Auswirkungen teilweise auch zu spüren. Erfreulicher Weise waren die wirtschaftlichen Folgen für unsere WBG Südharz gering. Zu verdanken ist dies dem unermüdligen Engagement der Mitarbeiter, die durch ihren persönlichen Einsatz unter den schwierigen Bedingungen ermöglichten, dass die Ziele des Jahres 2020 trotzdem erreicht werden konnten. Der Aufsichtsrat bedankt sich daher ganz besonders bei den Mitarbeitern, dem Vorstand und Prokuristen für diese hervorragenden Leistungen im Pandemiejahr. Sie verdienen unseren großen Respekt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die rechtlichen Gegebenheiten haben sich aufgrund der besonderen Situation in 2020 auch für den Aufsichtsrat verändert und ihn mit einer wichtigen Kompetenz ausgestattet, die unter normalen Umständen ausschließlich der Vertreterversammlung obliegt. In enger Abstimmung mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr die Verlegung der Vertreterversammlung auf das zweite Halbjahr beschlossen. Gleichzeitig legitimierte die Corona-Gesetzgebung den Aufsichtsrat, den Jahresabschluss per 31.12.2019 nach umfassender

Prüfung mit Beschlussfassung am 28.05.2020 festzustellen. Damit konnte die gemäß Satzung erforderliche Auszahlung von Auseinandersetzungs-guthaben gekündigter Anteile pünktlich bis zum 30.06.2020 erfolgen.

Am 10.09.2020 wurde die Vertreterversammlung des Jahres 2020 in einer Präsenzveranstaltung durchgeführt, in der die weiteren Beschlüsse u. a. zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst wurden als auch Wiederwahlen in den Aufsichtsrat stattfanden.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Wohnungsbaugenossenschaft 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, die Entwicklung 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 2020 fünf turnusmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie eine interne Beratung des Aufsichtsrates statt. 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. Zum Jahresende wurde der Erwerb der Objekte von der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH mit 274 bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeinheiten Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat. Auch hier konnte nach eingehender Prüfung dieser Beschluss am 03.11.2020 einstimmig gefasst werden. Die Beschlussumsetzung erfolgte erfolgreich zum 01.01.2021.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben auch im Jahr 2021 weitreichenden Einfluss auf unsere WBG Südharz. Aufgrund der behördlichen Auflagen zu Kontaktbeschränkungen und Versammlungsverboten kann die Durchführung der Vertreterversammlung auch in diesem Jahr nicht planmäßig stattfinden. In Folge dessen ist der Aufsichtsrat wiederholt legitimiert, durch Beschluss dieses Gremiums den Jahresabschluss der WBG Südharz per 31.12.2020 festzustellen. Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen der Prüfung sowie des Schlussgesprächs zur Prüfung am 05.05.2021 überzeugen. Der Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erläuterte hier die wichtigsten Jahresabschlusskennzahlen und die während der Prüfung gewonnenen Feststellungen. Danach sind Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Ein sehr gutes Ergebnis

des Geschäftsjahres 2020 wurde den Aufsichtsratsmitgliedern vermittelt. Nachdem sich der Aufsichtsrat von der Korrektheit des erstellten Jahresabschlusses überzeugt hatte, fasste er in seiner Sitzung am 27.05.2021 den Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020. Er empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresüberschuss gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

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

Doris Schilling
Aufsichtsratsvorsitzende

„Die Welt ist im Wandel und noch nie hatten wir so viel Zeit, uns selbst kennenzulernen und zu akzeptieren, dass es im Moment ist, wie es ist.“



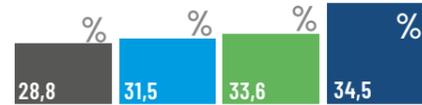
Fertigstellung des Quartiersmanagementkonzeptes „SENIORENWOHNEN PLUS“ in Nordhausen Nord mit Abschlussarbeiten des Wohnumfeldes, Juni 2021

Kennzahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

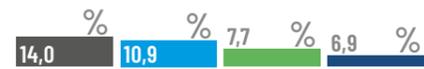
■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



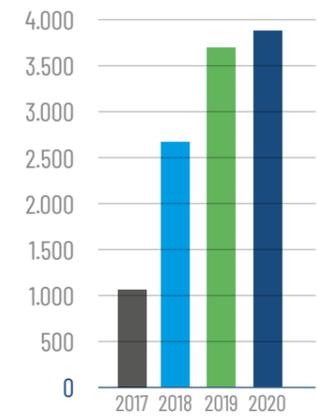
Eigenkapitalquote in %



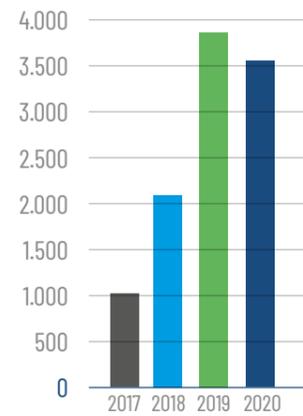
Tilgungsquote in %



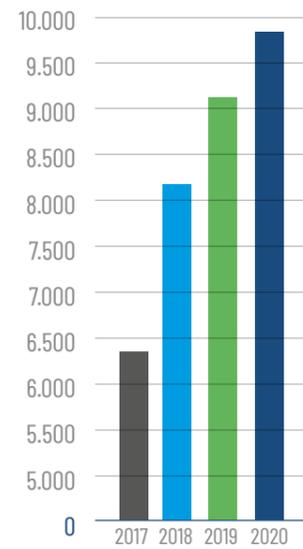
Zinsaufwandsquote in %



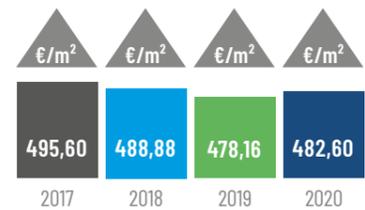
Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Tausend €



Jahresergebnis in Tausend €



Cash Flow in Tausend €

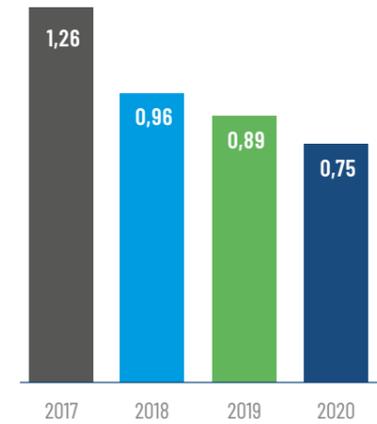


Buchwerte der Gebäude und Grundstücke

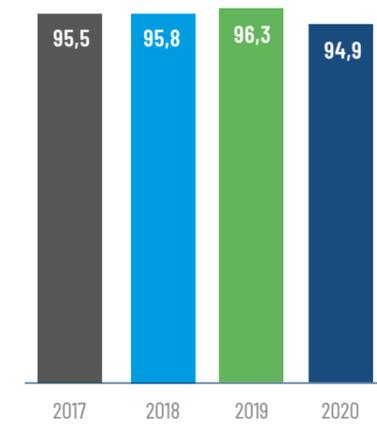


Objektverschuldung

Kennzahlen der Hausbewirtschaftung



Mietforderungsquote in %



Vermietungsquote in %



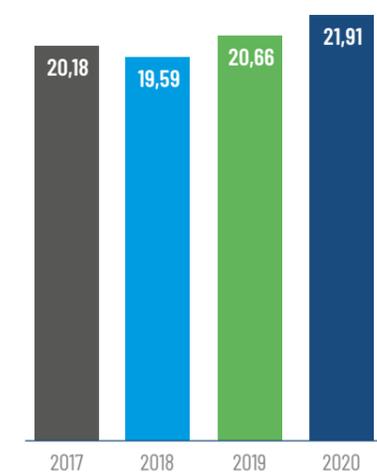
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete



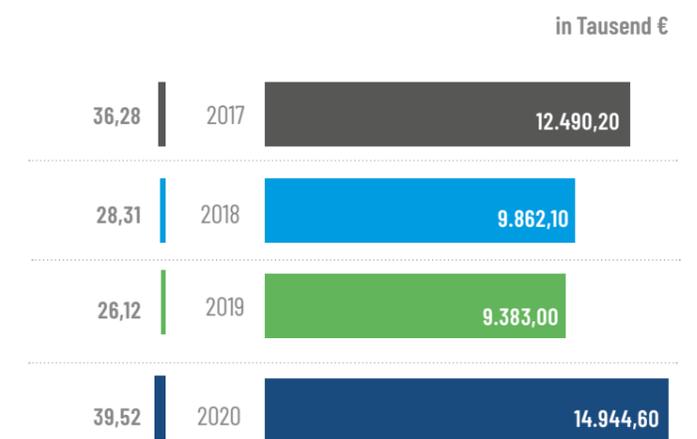
Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten



Erlösschmälerungsquote



Instandhaltungskostensatz in €/m²



Investitionen in den Bestand gesamt inkl. Neubau in € (ohne Anlagen im Bau)

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.289,00	10.646,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	175.318.694,15		173.248.322,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.381.376,16		7.654.329,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.087.984,15		1.109.760,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	121.495,00		130.812,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.337,00		399.068,00
7. Anlagen im Bau	2.077.286,13		663.577,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		206.668,47
9. Geleistete Anzahlungen	27.840,46	186.351.507,93	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.875.283,47	2.875.283,47
		189.235.080,40	186.321.962,49
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.053.325,52		9.181.013,40
2. Andere Vorräte	23.379,87		30.052,37
3. Geleistete Anzahlungen	48.934,82	9.125.640,21	45.238,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	246.499,85		265.961,52
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		3.312.650,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.366,89		27.675,79
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.940,64		119.146,02
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.561.544,21	2.006.351,59	631.673,43
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.825.154,06		4.428.456,05
2. Bausparguthaben	785.341,63	6.610.495,69	721.572,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	178.332,14		187.833,33
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG			
Unterschiedsbetrag		0,00	115.601,71
BILANZSUMME		207.155.900,03	205.388.836,60

PASSIVA	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	648.357,00		546.914,90
2. der verbleibenden Mitglieder	7.315.327,85		7.453.150,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.100,00	7.977.784,85	12.150,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	53.340,50 €		
Vorjahr:	97.628,46 €		
II. Kapitalrücklage		464.495,86	451.120,86
III. Ergebnissrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32		58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage	4.959.422,95		4.601.722,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	357.700,00 €		
Vorjahr:	372.200,00 €		
3. Andere Ergebnissrücklagen	34.519.463,77	98.114.445,04	31.300.283,61
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	3.219.810,16 €		
Vorjahr:	3.349.759,09 €		
Eigenkapital insgesamt		106.556.725,75	103.000.901,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		584.547,78	453.120,92
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	4.246.000,00		4.536.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.056.972,05		85.325.487,13
3. Erhaltene Anzahlungen	9.607.414,93		10.019.572,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	404.193,31		409.167,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.164.081,58		1.379.767,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.578,62		101.197,54
7. Sonstige Verbindlichkeiten:		297.855,98	99.815.096,47
davon aus Steuern:	9.212,14 €		
Vorjahr:	9.065,11 €		163.069,94
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		199.530,03	551,88
BILANZSUMME		207.155.900,03	205.388.836,60

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	32.988.066,28		29.760.882,45
b. Betreuungstätigkeit	0,00		85.176,00
c. anderen Lieferungen und Leistungen	40.752,47	33.028.818,75	58.937,32
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-127.687,88	1.761.015,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		601.945,48	1.110.036,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.065.414,06	16.243.754,16
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.131,00	
ROHERGEBNIS		16.436.531,29	16.532.293,19
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.524.904,90		2.348.254,20
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	540.180,54	3.065.085,44	507.693,23
davon für Altersversorgung:	44.133,61 €		
Vorjahr:	53.908,88 €		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.159.162,33	5.767.508,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.422.981,77	1.859.010,27
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.294,10	26.591,15
davon aus Abzinsung:	496,39 €		
Vorjahr:	0,00 €		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.651.385,81	1.758.555,51
davon aus Abzinsung:	489,70 €		
Vorjahr:	2.154,91 €		
10. Sonstige Steuern		586.329,88	595.903,79
JAHRESÜBERSCHUSS		3.576.880,16	3.721.959,09
11. Einstellung in gesetzliche Rücklage		357.700,00	372.200,00
12. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		3.219.180,16	3.349.759,09
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

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 2020 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 Bestim-

mungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 16.10.2020, 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 Anteilsbesitzer der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31.12.2020 beträgt 1.674.790,20 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 102.552,98 € aus. Der Verlustvortrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1.160.049,25 €. Die langfristige Unternehmensplanung weist Jahresüberschüsse aus, die diesen Fehlbetrag mittelfristig decken werden.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 9.053.325,52 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 291.200,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 107.500,00 € und in Höhe von 15.600,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Lifo-Verfahren bewertet. In den geleisteten Anzahlungen

wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der unverkauften Wohnungen mit 48.934,82 € bilanziert.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 221.916,03 € 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 419.679,45 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven 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. Auf der Passivseite sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Zuschüsse in Höhe von 198.720,00 € aus dem Thüringer Innenstadtabstabilisierungsprogramm (ISSP) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt nach Vollauszahlung des Zuschusses über die Dauer der Belegungsbindung von 20 Jahren.

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 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 €.

Mit Datum vom 07.12.2020 schloss die Genossenschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb der Mietobjekte und Grundstücke der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH, deren Übergang von Nutzen und Lasten im Kaufvertrag auf den 01.01.2021 vereinbart wurde. Aus dem Notarvertrag ergibt sich eine Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung in Höhe von 6.850.000,00 € zum 31.01.2021.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.576.880,16 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung: 357.700,00 €

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung: 3.219.180,16 €



Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	263.187,42	5.169,35	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	292.187.633,23	7.119.143,42	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.958.455,67		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.223.789,56	14.325,79	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.346.975,58	35.183,56	11.370,02
7. Anlagen im Bau	663.577,00	1.870.617,66	
8. Bauvorbereitungskosten	206.668,47		
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	27.840,46	
SACHANLAGEVERMÖGEN	306.796.850,78	9.067.110,89	11.370,02
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.875.283,47		
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	309.935.321,67	9.072.280,24	11.370,02

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020
	268.356,77	8.289,00
699.679,35	300.006.456,00	175.318.694,15
	10.958.455,67	7.381.376,16
-36.102,35	1.202.013,00	1.087.984,15
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	121.495,00
	1.370.789,12	313.337,00
-456.908,53	2.077.286,13	2.077.286,13
-206.668,47	0,00	0,00
	27.840,46	27.840,46
0,00	315.852.591,65	186.351.507,93
	2.875.283,47	2.875.283,47
	318.996.231,89	189.235.080,40

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	4.246.000,00	1.275.000,00
Vorjahr	4.536.000,00	1.783.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.056.972,05	8.324.684,11
Vorjahr	85.325.487,13	8.152.925,42
Erhaltene Anzahlungen	9.607.414,93	9.607.414,93
Vorjahr	10.019.572,77	10.019.572,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	404.193,31	404.193,31
Vorjahr	409.167,08	409.167,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.164.081,58	2.164.081,58
Vorjahr	1.379.767,82	1.379.767,82
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	38.578,62	38.578,62
Vorjahr	101.197,54	101.197,54
Sonstige Verbindlichkeiten	297.855,98	297.855,98
Vorjahr	163.069,94	163.069,94
	99.815.096,47	22.111.808,53
Vorjahr	101.934.262,28	22.009.200,57

1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
2.971.000,00			
2.752.500,00			
30.443.087,16	44.289.200,78	83.056.972,05	Grundpfandrechte
30.073.195,33	47.099.366,38	85.325.487,13	Grundpfandrechte
33.414.087,16	44.289.200,78	83.056.972,05	
32.825.695,33	47.099.366,38	85.325.487,13	

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	186.359,8	183.446,6
b. Finanzanlagen	2.875,3	2.875,3
c. Langfristige Forderungen	419,7	469,1
d. Rechnungsabgrenzungsposten	164,8	187,8
SUMME	189.819,6	186.978,8
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	72,4	75,3
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	2.346,8	4.508,4
SUMME	2.419,2	4.583,7
3. Flüssige Mittel	5.825,2	4.428,5
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	0,0	115,6
BILANZVOLUMEN	198.064,0	196.106,6
KAPITAL	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	105.894,3	102.441,9
b. Fremdkapital	83.004,6	85.271,3
c. Anleihen 70 %/60 %	2.972,2	3.175,2
d. PRAP	198,7	0,0
SUMME	192.069,8	190.888,4
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	584,5	453,1
b. Verbindlichkeiten	4.135,9	3.404,3
c. Anleihen (60 %)	1.273,8	1.360,8
SUMME	5.994,2	5.218,2
BILANZVOLUMEN	198.064,0	196.106,6

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2020 T€	Geschäftsjahr 2019 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.315,3	7.453,2
Kapitalrücklage	464,5	451,1
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	4.959,4	4.601,7
Andere Ergebnisrücklagen	34.519,5	31.300,3
SUMME	105.894,3	102.441,9

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.988,1	29.760,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	463,5	506,5
Bestandsveränderung	-127,7	1.761,0
SUMME	33.323,9	32.028,4
Betriebskosten und Grundsteuer	9.907,1	9.920,3
Instandhaltungsaufwand	7.599,0	6.783,9
Personalaufwand	3.065,1	2.855,9
Abschreibungen	6.011,4	5.767,5
Zinsaufwand	1.650,9	1.756,5
Sonstige Aufwendungen	1.250,5	1.304,2
SUMME	-29.484,0	-28.388,3
BETRIEBSERGEBNIS	3.839,9	3.640,1
Zinsergebnis	24,8	24,5
Neutrales Ergebnis	-287,8	57,4
JAHRESERGEBNIS	3.576,9	3.722,0

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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 unterliegen 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 6.720 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten sowie 310 Garagen und 1.892 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 2020 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 2020 51,4 % (Vorjahr: 50,1 %). Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage des Jahres 2020 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 3.576,9, welches durch ein gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 199,8 höheres Betriebsergebnis, ein um Tsd. € 0,3 höheres Zinsergebnis und ein um Tsd. € 345,2 niedrigeres neutrales Ergebnis bestimmt wurde.

Die Genossenschaft hat als Tochtergesellschaft die Wohnungerverwaltungsgesellschaft 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 Wohnungerverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von Tsd. € 102,6 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 1.674,8 aus.

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.

.....

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 30. April 2021



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


Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)


Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)