

Geschäftsbericht 2021





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.

Durch Weisheit wird
ein Haus gebaut
und durch Verstand
erhalten.

Bibel, Sprüche Salomos

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

Doris Schilling	<i>Aufsichtsratsvorsitzende</i>
Gunther Hebestreit	<i>Stellvertretender 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>

WBG SÜDHARZ AUF EINEN BLICK

	2017	2018	2019	2020	2021
Zahl der Mitglieder	7.120	7.091	7.072	6.849	6.755
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.424,6	7.448,0	7.453,2	7.315,3	7.323,9
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.266	6.252	6.741	6.738	6.993
Zahl der Mitarbeiter	48	52	52	51	52
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	6	8	9	8	8
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	4.936,0	5.464,2	6.722,7	7.579,5	8.319,7
Jahresergebnis in T€	1.008,9	2.112,2	3.722,0	3.576,9	3.542,0
Bilanzsumme in T€	193.611,2	189.794,1	205.388,8	207.155,9	213.162,4
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				

Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH				
eigener Bestand	757	757	0	0	0
verwalteter Bestand	1.093	1.155	1.181	1.242	1.081
Anzahl Mitarbeiter	6	7	7	6	6





Inhalt

Bericht des Vorstandes	4	Jahresabschluss	
Bericht des Vorstandes		Bilanz zum 31. Dezember 2021	16
Finanzen	6	Gewinn- und Verlustrechnung 2021	20
Bericht des Vorstandes		Auszug zum Anhang	
Wohnen	8	Jahresabschluss 2021	21
Bericht des Aufsichtsrates	12	Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	22
		Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	24
		Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	26
		Impressum	29





„Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft,
denn in ihr gedenke ich zu leben.“

Albert Einstein

Bericht des Vorstandes

Am 05.07.1901 wurde unsere Genossenschaft gegründet und damit der Grundstein zum genossenschaftlichen Wohnen in der gesamten Region Südharz gelegt. In den zwischenzeitlich über 120 Jahren hat sich nicht nur die Rechtsform der Genossenschaft als besonders sicher und stabil bewährt – in dieser Zeit hat sich unsere Genossenschaft permanent weiterentwickelt und hat auch in den größten Krisenzeiten eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet.

Dieser Geschäftszweck ist Anspruch und Herausforderung für all diejenigen, die sich in und für die Genossenschaft engagieren und permanent nach Lösungen für die steigenden Anforderungen unserer Zeit suchen. Nach dem ersten Jahr der Pandemie folgte das zweite Jahr mit immensen Einschränkungen und wirtschaftlich noch nicht endgültig absehbaren Folgen. „Miteinander Wohnen – Miteinander Feiern“ – unser Slogan, der auch die genossenschaftliche Gemeinschaft widerspiegelt, konnte im Jahr 2021 wiederholt nicht wie gewünscht mit Leben gefüllt werden. Die Corona-Pandemie hat das Leben verändert – die Auswirkungen werden noch auf einen längeren Zeitraum spürbar sein. Fehlende soziale Kontakte belasten die Menschen und machen das Miteinander schwieriger. Die wirtschaftlichen Auswirkungen lassen so manchen solide erscheinenden Prozess ins Wanken geraten. Unsicherheiten nehmen zu, getrieben von den Entwicklungen der Preise in allen Bereichen der Wirtschaft und des täglichen Lebens.

Seit Beginn des Jahres 2022 haben wir neben den Auswirkungen der Pandemie auch mit den Folgen des Angriffskrieges Russ-

lands gegen die Ukraine umzugehen. Ein für den Westeuropäer kaum vorstellbares Szenario eines Krieges in Europa ist bittere Realität geworden. Neben der humanitären Katastrophe mit gewaltigen Flüchtlingsströmen, die sich abzeichnen, werden die wirtschaftlichen Folgen weitgreifender und einschneidender sein, als die der Pandemie der letzten zwei Jahre. Die aktuellen Preisentwicklungen lassen eine langfristige Planungssicherheit aktuell kaum mehr erkennen. In diesen Krisenzeiten stellt die Führung eines Unternehmens eine gänzlich neue Herausforderung dar.

Jedoch hat die WBG Südharz mit ihrer langen Geschichte schon mehrfach bewiesen, dass sie eine starke Gemeinschaft von Mitgliedern und Mitarbeitern ist. Viele historische Herausforderungen wurden gemeistert. Der Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg, in welchem Nordhausen fast vollständig zerstört wurde, wurde durch die Leistung der Mitglieder geschafft. Der Umbruch nach der politischen Wende und die Zeiten, in denen wir aufgrund der immensen Altschuldenbelastung und der Abwanderung der Einwohner unsere Genossenschaft mit existenzgefährdenden

Entwicklungen zu kämpfen hatte, wurden gemeinschaftlich durch umsichtiges und vorausschauendes Handeln gemeistert. Aus diesen Erfahrungen haben wir unsere Motivation, auch in kommenden Krisen all unser Können und unsere Kraft für das Wohl der WBG Südharz einzusetzen.

Der Landkreis Nordhausen hat in nur einem Jahr einen Bevölkerungsrückgang zum Stichtag 30.06.2021 von 940 Personen zu verzeichnen. Die Prognosen zur Entwicklung zeigen einen Verlust an Einwohnern bis 2040 von über 16 %. Diese Entwicklung gilt es, sehr sorgfältig zu bewerten und passende Strategien, gemeinsam mit allen Akteuren des Marktes, zu entwickeln und umzusetzen. Hierzu sind langfristige Sanierungs- und Rückbaustrategien notwendig, um auch weiterhin für die Mitglieder erfolgreich am Markt agieren zu können.

**Wohnungsbaugenossenschaft Südharz
Ihr Vorstand**

Sven Dörmann
Vorstand Wohnen

Steffen Loup
Vorstand Finanzen

Jahresbericht des Vorstandes Finanzen

Chancen erkennen und Risiken vermeiden – In diesem Sinne haben wir nunmehr auch das 2. Jahr der Pandemie durchlebt.

Mit viel Stolz und Engagement haben wir seit dem Jahr 1997 die Entwicklung unserer Hochschule begleitet. Mit steigender Zahl von Studierenden wurde unser Angebot permanent erweitert und professionalisiert. In Zeiten der Pandemie gerät das Studieren vor Ort in den Hintergrund – mit großen Auswirkungen für alle Beteiligten. In Folge dieser Entwicklung stieg auch der Leerstand auf 6,8 %. Die sich daraus ergebenden Erlösschmälerungen beziffern sich zum 31.12.2021 auf 1.420,0 T€.

Ab dem Semesterbeginn im Oktober 2022 geht die Hochschule Nordhausen wieder von einer deutlich steigenden Anzahl von Studierenden in Präsenzlehre aus.

Den Erlösschmälerungen gegenüber wurden in 2021 1.267,2 T€ mehr Sollmieten erzielt als noch im Jahr zuvor. Durchschnittlich betragen die Wohnungssollmieten somit 5,29 € je m². Ursächlich hierfür zeichnet insbesondere der Zugang der zum 01.01.2021 erworbenen 274 bewirtschafteten Wohneinheiten der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH. Für den Kauf wendete die Genossenschaft insgesamt 7.337,3 T€ auf. Der Erwerb ging mit einer umfangreichen Sozialcharta und einer Sanierungsverpflichtung für einzelne Objekte einher, die bereits in 2022 ihre erste Umsetzung erfahren wird.

Darüber hinaus war das Jahr 2021 von umfangreichen Investitionsmaßnahmen in die Sanierung und den Neubau geprägt. Die bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Bestandes wurde im Bereich Nordhausen Nord mit der Baumaßnahme „Seniorenwohnen am Aueblick II“ nach nunmehr fast 14 Jahren vollständig abgeschlossen. In dieser Zeit haben wir über 34 Mio. € in den Neubau und die Modernisierung investiert. Im Jahr 2021 entfielen auf die Sanierung der Objekte Stolberger Straße 91–113 nochmals etwa

1.533,3 T€. An diesem Standort stehen unseren Mitgliedern und Interessenten derzeit ca. 350 seniorengerechte Wohnungen für ein möglichst langes, eigenständiges Wohnen sowie 120 Pflegeplätze in der K&S Seniorenresidenz zur Verfügung. Ergänzt durch ein in Kooperation mit der K&S Dr. Kranz Sozialbau und Betreuung entwickeltes Quartiersmanagement bieten wir den Bewohnern zahlreiche Serviceleistungen, bedarfsgerecht zugeschnitten. Mit der Fertigstellung dieses Quartiers ermöglichen wir nunmehr 500 Mitgliedern und Bewohnern ein gutes und sicheres Zuhause.

Infolge der in 2021 pandemiebedingten Auswirkungen konnte unser durch den Freistaat Thüringen gefördertes Neubauprojekt in der Stolberger Straße 18 nicht wie geplant abgeschlossen werden. Die Fertigstellung verzögerte sich bis in den März des neuen Geschäftsjahres. Im Jahr 2021 flossen 2.430,1 T€ in dieses Projekt. Im Mai 2022 wurde dieses in Nordhausen einzigartige Objekt offiziell den Bewohnern übergeben.

Zur Aufwertung unserer Bestandsimmobilien haben wir bereits in der Vergangenheit ein Investitionsprogramm zum Balkonanbau initiiert. In diesem Rahmen erfolgen an Objekten der WBG Südharz Nachrüstungen von Balkonen mit einhergehender Fassadensanierung. So geschehen auch in 2021 an den

Häusern Taschenberg 7–9 in Nordhausen und Freiheitsstraße 10–12 in Bleicherode mit insgesamt 696,3 T€.

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung standen unserer WBG Südharz 12 Einzelbudgets mit einem Gesamtvolumen von 8.440,0 T€ zur Verfügung. Das mit 4,9 Mio. € umfangreichste Budget wurde für die Herichtung von Wohnungen für die Wiedervermietung bereitgestellt. Insgesamt wurden im Jahr 2021 8.319,7 T€ zzgl. weiterer Sach- und Personalkosten aufgewandt. Der Instandhaltungskostensatz stieg damit auf 23,03 € je m² Wohnfläche.

Zur Finanzierung dieser umfangreichen Investitionen konnten wir auf solide Darlehen zurückgreifen. So wurden im Jahr 2021 Kreditmittel zu sehr günstigen Konditionen in Höhe von insgesamt 11.004,7 T€ aufgenommen, darin 1.004,7 T€ aus einem Förderdarlehen der Thüringer Aufbaubank zur Finanzierung unseres Neubauprojektes. Weiterhin konnten wir für die Sanierungsmaßnahmen und den Neubau Baukostenzuschüsse von insgesamt 800,7 T€ in Anspruch nehmen. Der Zinsaufwand ist trotz Neuverschuldung im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 101,0 T€ gesunken. Für die Finanzierung künftiger Investitionen zeichnet sich derzeit eine Kehrtwende am Kapitalmarkt ab. Seit Beginn des neuen Jahres sind die

Zinsen sprunghaft auf zwischenzeitlich über 2,5 % p. a. gestiegen. Bei weiterhin hohen Baupreisen stellt dies eine zusätzliche Herausforderung bei der Planung und Realisierung neuer Vorhaben dar.

Home-Office, weniger soziale Kontakte und nur sehr eingeschränkte kulturelle Möglichkeiten zeigen deutlich auf, was uns ausmacht: die Gemeinschaft. Nicht zuletzt haben die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus dem Bereich Sozial- und Objektmanagement mit überdurchschnittlich vielen Beratungen zu Themen aus den Hausgemeinschaften mit Rat und Tat zur Seite gestanden. Das Beschwerdeaufkommen hat in den vergangenen zwei Jahren deutlich zugenommen. Dank der sehr guten und modernen Infrastruktur in unserer Genossenschaft haben wir trotz mehrmonatiger Schließung unserer Geschäftsstellen und der Objektmanagerbüros weitestgehend schnell und professionell mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern kommunizieren können. So ist es gelungen, unsere Mitglieder und Interessenten auch in diesen besonderen Zeiten sehr gut zu betreuen und auch weiterhin als zuverlässiger Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen. Sämtliche Geschäftsprozesse, auch im Kontakt zu unseren Partnern, konnten reibungslos fortgeführt werden. Diesen Vorteil haben wir auch in 2021 weiter ausgebaut und mit dem neuen Mieterportal „Meine Südharz“ und



Steffen Loup, Vorstand Finanzen

der Mieter-App eine moderne und zeitgemäße Plattform entwickelt. Sie ermöglicht es, viele Informationen zum Nutzungsvertrag und zur Mitgliedschaft zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig schnell und unkompliziert mit unserer Genossenschaft zu kommunizieren. Darüber hinaus wurde mit der Digitalisierung weiterer Geschäftsprozesse in der Finanzbuchhaltung begonnen, um auch hier den Weg in die digitale Zukunft zu ebnet.

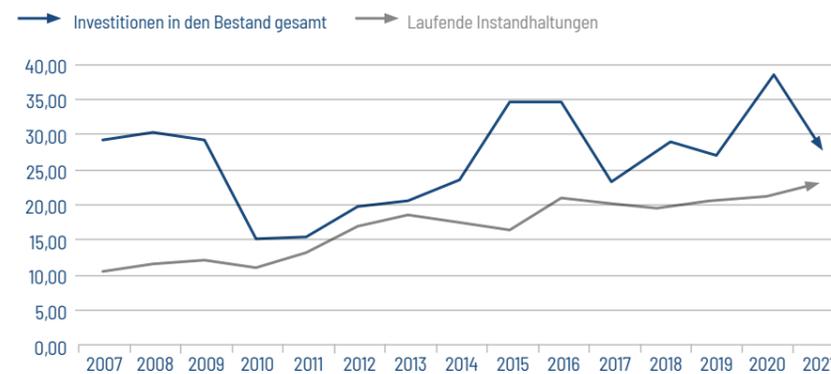
Unsere Genossenschaft kann trotz vieler widriger Umstände für das Jahr 2021 ein positives Resümee ziehen. Mit einem Jahresüberschuss von 3.542,0 T€ werden wir die Eigenkapitalbasis unserer WBG Südharz weiter stärken, so der Vorschlag des Vorstandes an die Vertreterversammlung zur Gewinnverwendung. Dieses sehr positive Ergebnis verdanken wir nicht zuletzt dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter, die sich auch in diesem Jahr wieder mit ihrer hohen Fachkompetenz für unsere Mitglieder und unsere Genossenschaft einsetzten. Dafür gilt ihnen unser besonderer Dank.

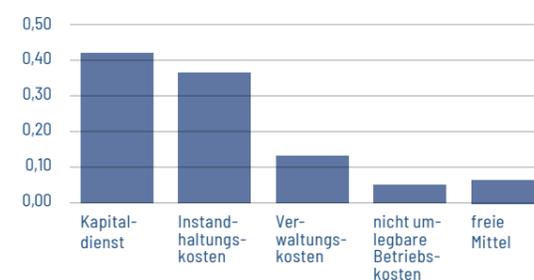
„Das Geheimnis des Erfolges liegt darin, für die Gelegenheit bereit zu sein, wenn sie kommt.“

Benjamin Disraeli, britischer Staatsmann und Schriftsteller

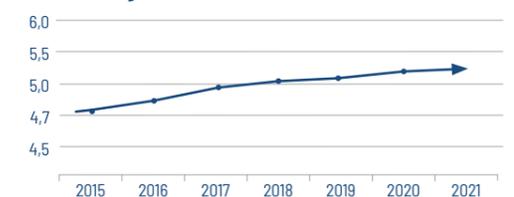
Entwicklung der Investitionen in den Bestand €/m²



Mietenverwendung 2021 (bezogen auf 1 € Miete)



Wohnungssollmiete €/m²



Jahresbericht des Vorstandes Wohnen

2021 – Das außergewöhnliche Jubiläumsjahr der WBG Südharz

Die Wurzeln unserer Wohnungsbaugenossenschaft reichen zurück bis in das Jahr 1901. Die Auswirkungen des nächsten Corona-Jahres hatten erneut die bekannten Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb unserer WBG Südharz zur Folge. Aber auch Feierlichkeiten zum 120-jährigen Bestehen der Genossenschaft konnten nicht stattfinden. Die Vermietungsquote erreichte mit lediglich 93,2 % den niedrigsten Wert seit 15 Jahren.

Besonders die Bestände im Segment „Junges Wohnen“ für Studierende waren weiterhin stark betroffen. Hier stand coronabedingt jedes 3. Appartement leer.

Trotzdem gilt diese Vermietungsquote im Thüringer Vergleich als überdurchschnittlich gut.

Der schleichende Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitigem umfangreichen Wohnungsneubau im Landkreis lässt uns wieder ein besonderes Augenmerk auf die nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung werfen. Hier kann uns in den nächsten Jahren vereinzelt auch erneut der Rückbau von strukturellem Leerstand beschäftigen. Die diesbezüglichen Entwicklungen werden im Rahmen des kommunalen Monitorings beobachtet und ausgewertet.

Corona und die enorme Preisentwicklung hatten erneut weitreichende Auswirkungen auf unser umfangreiches Baugeschehen im vergangenen Jahr. Während unser Projekt SENIORENWOHNEN PLUS „Am Aueblick“ mit der Neugestaltung zum „Auepark“ seinen Abschluss fand, kam es auf unserer Neubaustelle „WBGREENONE“ zu Ausfallzeiten oder Verzögerungen aufgrund von Lieferengpässen beim Baumaterial. Die Erstvermietung der 14 Neubauwohnungen verschob sich daher in das 1. Quartal 2022.

Es war sicher noch zu keiner Zeit einfach, einen Wohnungsbestand in der Größenordnung der WBG Südharz baulich und technisch auf aktuellem Niveau zu halten, aber die in den vergangenen 2 Jahren fraprierende Kostenentwicklung in sämtlichen Baugewerken wird immer mehr zur täglichen Herausforderung für unsere technischen Mitarbeiter und Handwerkerpartner. Die jährlichen Kostensteigerungen erreichten neue Höchstwerte seit Beginn der diesbezüglichen Aufzeichnungen im Jahr 1949.

Ursächlich dafür waren 2021 starke Preisanstiege für Energieprodukte (+ 43,5 %) und Nahrungsmittel (+ 7,1 %). Besonders drastisch

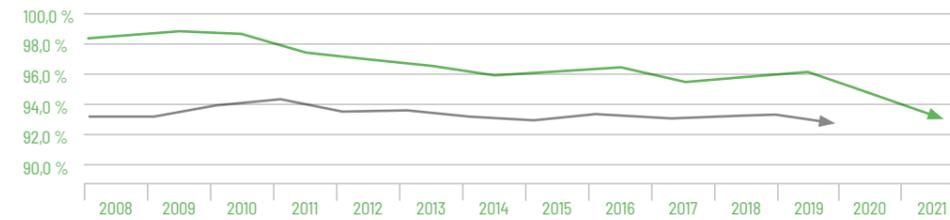


Sven Dörmann, Vorstand Wohnen

„Wandlung ist notwendig wie die Erneuerung der Blätter im Frühling.“

Vincent van Gogh

Entwicklung der Vermietungsquote



stiegen die Preise für Heizöl, einschließlich Umlage (+ 96,6 %). Weitere umfangreiche Preissteigerungen verzeichneten im Energiebereich Fernwärme (+ 54,9 %), Gas, einschließlich Umlage (+ 49,4 %) sowie Strom (+ 15,5 %). Kraftstoffe verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 44,1 %.

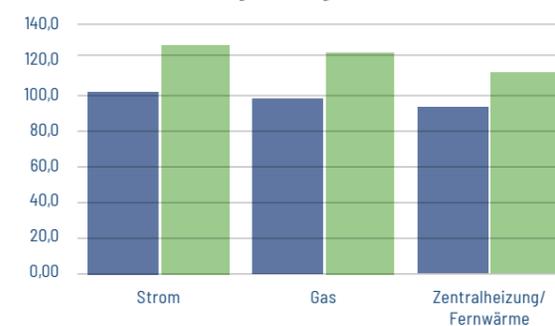
Trotz dieser Rahmenbedingungen konnten sämtliche von uns für das Jahr 2021 geplanten Instandhaltungs- und Wartungsaufgaben budget- und fristgerecht bis zum Jahresende abgeschlossen werden, wie z. B. der Anbau von neuen, großen Balkonen an unseren Häusern am Taschenberg 7-9 in Nordhausen und an der Freiheitstraße 10-12 in Bleicherode. Eine Leistung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die es besonders zu würdigen gilt.

Die aktuell erheblichen Risiken und möglichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen und der Verzögerungen in den Lieferketten, machen eine seriöse und wirtschaftlich nachhaltige mittel- und langfristige Projektplanung nahezu unmöglich. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Wahrscheinlich ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden. Die Herausforderungen, die vor den Unternehmen stehen, sind gewaltig.

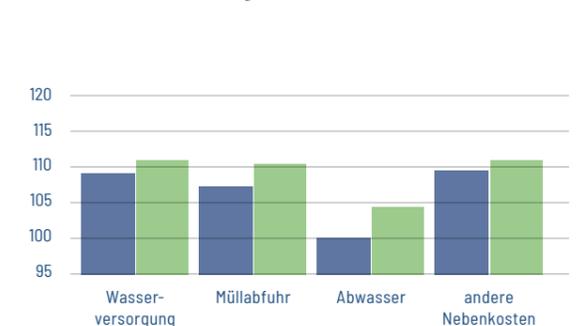


Auepark im SENIORENWOHNEN PLUS „Am Aueblick“

Preisentwicklung Energie



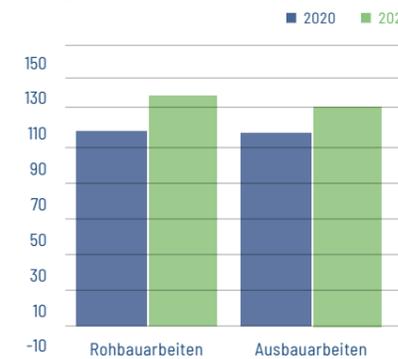
Preisentwicklung Mietnebenkosten





Neubauprojekt in der Stolberger Straße 18

Baupreisindex Wohngebäude



Neubauprojekt in der Stolberger Straße 18

Daher hat sich der Vorstand der Genossenschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dazu entschlossen, auf absehbare Zeit keine Großprojekte mit einem Einzelsvolumen von mehreren Millionen Euro umzusetzen. Selbstverständlich werden wir auch zukünftig jährlich rund 8-9 Millionen Euro in die laufende Instandhaltung und den qualitativ hochwertigen Erhalt unserer Wohnungsbestände investieren. Auch in den kommenden Jahren sind Strangsanierungen in der technischen Gebäudeausstattung unerlässlich. Weitere Wohngebiete erwarten eine Umstellung von Einzelheizungen auf Fernwärme. Über 800 Wohnungen müssen jährlich im Rahmen des Umzugsmanagements für eine Neuvermietung hergerichtet und tausende Kleinaufträge von unseren Objektmanagerinnen und Objektmanagern vor Ort beauftragt werden.

Große komplexe Modernisierungen ganzer Wohngebiete oder umfangreiche Neubau-

tätigkeiten kann es aber erst wieder geben, wenn die Baupreise und/oder die entsprechenden Förderrichtlinien eine wirtschaftliche Projektverwirklichung sicherstellen und die Marktentwicklung dies nachfragt.

Im letzten Jahr begann zusätzlich zu sämtlichen Baumaßnahmen der Ausbau unseres WBG-Glasfasernetzes in großem Umfang in unseren Beständen in Nordhausen. Unsere Strategie „WBG-TV 2030“ ist getragen vom rasanten Voranschreiten der Digitalisierung unserer Wirtschaft und Gesellschaft. Viele Menschen wollen schon heute im digitalen Alltag am liebsten gleichzeitig skypen, streamen, highspeed-surfen und in der Cloud arbeiten. Dafür bedarf es leistungsstarker Netze und Bandbreiten, die sogar Terabit-Geschwindigkeiten ermöglicht. Unsere Tochtergesellschaft, die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG), hat daher inzwischen nicht nur be-

reits mehr als die Hälfte der Koaxial-Kabelnetze in unseren WBG-Beständen übernommen und sorgt hier für eine sichere, preisstabile TV-Signal-Versorgung. Darüber hinaus hat sie bis zum Jahresende 2021 auch bereits die Glasfaseranschlüsse für ca. 1.300 Wohnungen in Nordhausen vorinstalliert. Bis zum Ende dieses Jahres wollen wir bereits für mehr als 3.200 Wohnungen in Nordhausen und knapp 1.000 Wohnungen in Bleicherode schnelle Glasfaser-Internet-Angebote (FTTH) bis in jede Wohnung ermöglichen.

Unser neuer Service-Baustein in der „WBG ENERGIE“-Produktlinie neben Strom- und Gasversorgung, das „WBG ENERGIE Internet“, startete hierzu im 1. Halbjahr 2022. Die Herausforderungen, die vor uns liegen, sind immens. Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer WBG Südharz werden sich ihnen stellen.



Balkonanbau in der Freiheitsstraße Bleicherode



Balkonanbau in der Freiheitsstraße Bleicherode



Balkonanbau auf dem Taschenberg

Jahresbericht des Aufsichtsrates

Ein weiteres Jahr im Zeichen erheblicher Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie liegt hinter uns. Die Auswirkungen waren für alle spürbar, die Menschen, besonders die älteren und pflegebedürftigen, aber auch die Kinder litten unter den eingeschränkten Kontaktmöglichkeiten. Auch unsere Genossenschaft war davon betroffen. So konnte zum einen die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders in 2021 zu unserem großen Bedauern nicht wie gewünscht umgesetzt werden, denn eine Genossenschaft lebt durch ihre Gemeinschaft. Zum anderen konnten auch wichtige Veranstaltungen, wie unsere Vertreterversammlung, wiederholt erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wie gewohnt wahrgenommen. Aufgrund der weiterhin bestehenden rechtlichen Möglichkeit zur Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat,

konnte dieser in enger Abstimmung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 27.05.2021 den rechtskräftigen Beschluss dazu fassen. Damit wurde auch im Jahr 2021 die satzungskonforme Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben gekündigter Anteile pünktlich bis zum 30.06.2021 gewährleistet.

Die Vertreterversammlung des Jahres 2021 fand am 09.09.2021 in einer Präsenzveranstaltung statt, in welcher die weiteren Beschlüsse, u. a. zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, gefasst wurden.

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 informiert er über seine Planungen, die Entwicklung

der Geschäfte sowie über die aktuelle Lage der WBG Südharz und ihrer Tochtergesellschaft. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Vorstandsvorlagen ausführlich in den Aufsichtsratssitzungen erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt fanden im Jahr 2021 fünf turnusmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Wesentliche Inhalte der Sitzungen waren die Prüfung und Beratung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Information über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und Tochtergesellschaft sowie die Vorbereitung und Durchführung von Investitionsmaßnahmen und die äußeren Einflüsse auf diese. Gegenstand der Beschlussfassung waren im Jahr 2021 u. a. die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2021 bis 2030, der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, die Festlegung der Bedingungen für die Ausgabe



Doris Schilling, Aufsichtsratsvorsitzende

**„Zusammenkommen ist ein Anfang,
zusammenbleiben ist ein Fortschritt,
zusammenarbeiten ist ein echter Erfolg.“**

Henry Ford

von Inhaberschuldverschreibungen sowie im Rahmen der Corona-Sondergesetzgebung die Feststellung des Jahresabschlusses 2020.

Die Ausschüsse Finanzen und Wohnen berieten in insgesamt 3 Sitzungen Sonderthemen der Genossenschaft, wie z. B. die Prüfung der Umsetzung des Objektkaufs von der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH.

Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses der WBG Südharz per 31.12.2021 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen der Prüfung sowie des Schlussgesprächs zur Prüfung am 28.04.2022 überzeugen. Der Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. erläuterte hier die wichtigsten Jahresabschlusskennzahlen und die während der Prüfung gewonnenen Feststellungen. Danach sind Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungs-

gemäß nachgekommen. Ein sehr gutes Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 wurde den Aufsichtsratsmitgliedern vermittelt. Mit einem Jahresüberschuss von 3.542,0 T€ hat die WBG Südharz mit ihren Mitarbeitern bewiesen, wie gut sie in schwierigeren Zeiten die Herausforderungen annehmen und meistern kann. Die geprüften Ergebnisse bescheinigen die Richtigkeit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Nachdem sich der Aufsichtsrat von der Korrektheit des erstellten Jahresabschlusses überzeugt hat, empfiehlt er der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2021 festzustellen,
- den Jahresüberschuss gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

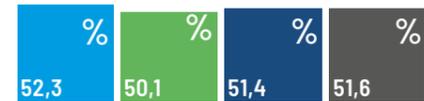
Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich nochmals herzlich für die erfolgreiche Arbeit und die konstruktive Zusammenarbeit mit den Vertretern, dem Vorstand, Prokuristen und den Mitarbeitern sowie Partnern der Genossenschaft in diesem wieder außergewöhnlichen Jahr.

Doris Schilling
Aufsichtsratsvorsitzende

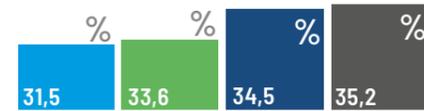


Kennzahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

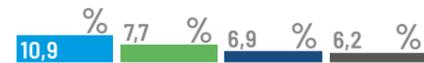
■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



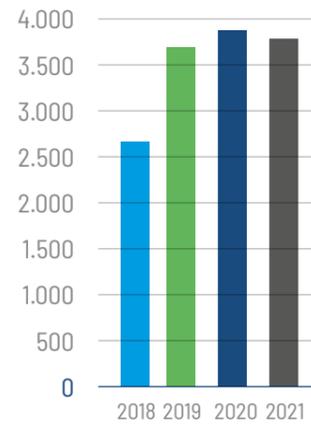
Eigenkapitalquote in %



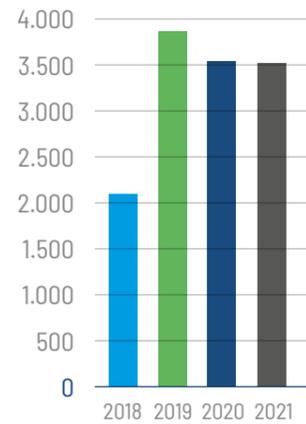
Tilgungsquote in %



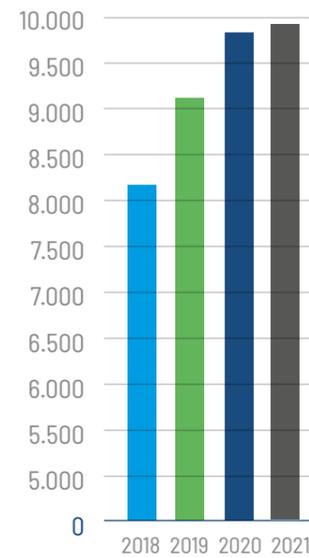
Zinsaufwandsquote in %



Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Tausend €



Jahresergebnis in Tausend €



Cash Flow in Tausend €

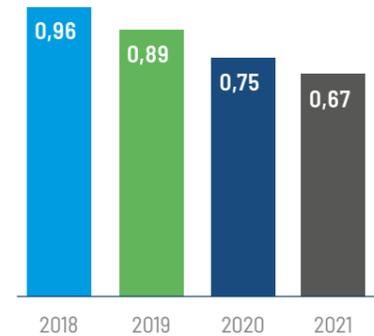


Buchwerte der Gebäude und Grundstücke

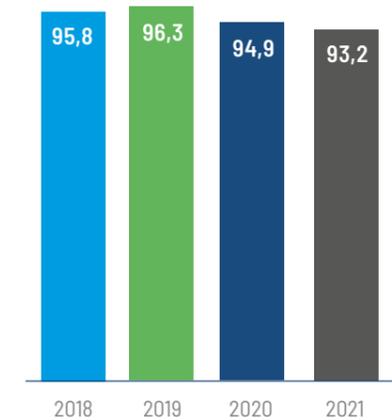


Objektverschuldung

Kennzahlen der Hausbewirtschaftung



Mietforderungsquote in %



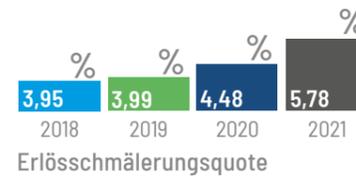
Vermietungsquote in %



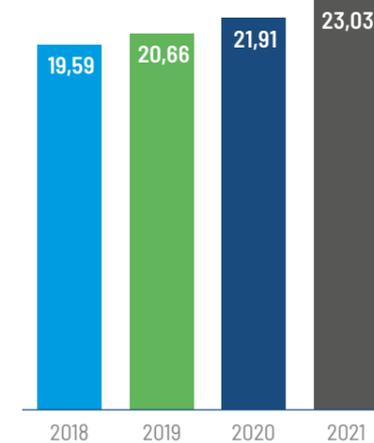
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete



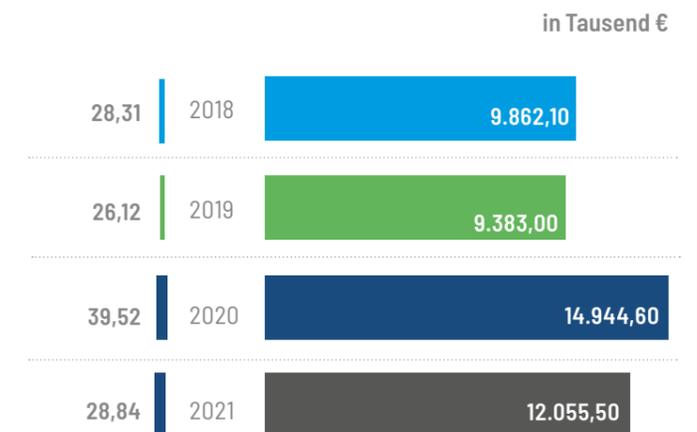
Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten



Erlösschmälerungsquote



Instandhaltungskostensatz in €/m²



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

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.493,00	8.289,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	178.875.209,59		175.318.694,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.110.807,16		7.381.376,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.088.028,15		1.087.984,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	112.178,00		121.495,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.092,00		313.337,00
7. Anlagen im Bau	4.499.165,86		2.077.286,13
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	192.005.975,64	27.840,46
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.875.283,47	2.875.283,47
		194.888.752,11	189.235.080,40
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.511.728,59		9.053.325,52
2. Andere Vorräte	33.587,40		23.379,87
3. Geleistete Anzahlungen	50.935,85	9.596.251,84	48.934,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	227.309,20		246.499,85
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	41.860,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.903,51		119.366,89
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.814,47		78.940,64
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.009.496,55	1.468.383,73	1.561.544,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.170.740,31		5.825.154,06
2. Bausparguthaben	860.536,55	7.031.276,86	785.341,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	177.714,82		178.332,14
BILANZSUMME		213.162.379,36	207.155.900,03

PASSIVA	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	572.912,64		648.357,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.323.914,89		7.315.327,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.278,15	7.907.105,68	14.100,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	28.598,86 €		
Vorjahr:	53.340,50 €		
II. Kapitalrücklage		478.645,86	464.495,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	58.635.558,32		58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage	5.313.622,95		4.959.422,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	354.200,00 €		
Vorjahr:	357.700,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	37.707.243,98	101.656.425,25	34.519.463,77
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	3.187.780,21 €		
Vorjahr:	3.219.180,16 €		
Eigenkapital insgesamt		110.042.176,79	106.556.725,75
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		544.716,02	584.547,78
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	4.394.000,00		4.246.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.559.250,95		83.056.972,05
3. Erhaltene Anzahlungen	10.210.288,27		9.607.414,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	362.637,22		404.193,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.390.033,69		2.164.081,58
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.914,86		38.578,62
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	218.945,94	102.144.070,93	297.855,98
davon aus Steuern:	25.335,53 €		
Vorjahr:	9.212,14 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		431.415,62	199.530,03
BILANZSUMME		213.162.379,36	207.155.900,03

Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2021

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	33.761.482,34		32.988.066,28
b. anderen Lieferungen und Leistungen	72.974,59	33.834.456,93	40.752,47
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		458.403,07	-127.687,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		730.008,36	601.945,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.929.086,36	17.065.414,06
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.170,00	1.131,00
ROHERGEBNIS		17.092.612,62	16.436.531,29
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.524.329,74		2.524.904,90
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Vorjahr:	552.368,42 44.278,03 € 44.133,61 €	3.076.698,16	540.180,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.472.323,83	6.159.162,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.533.930,46	1.422.981,77
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.483,44	25.294,10
davon aus Abzinsung:	0,00 €		
Vorjahr:	496,39 €		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.550.920,19	1.651.385,81
davon aus Abzinsung:	1.275,54 €		
Vorjahr:	489,70 €		
10. Sonstige Steuern		939.243,21	586.329,88
JAHRESÜBERSCHUSS		3.541.980,21	3.576.880,16
11. Einstellung in gesetzliche Rücklage		354.200,00	357.700,00
12. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		3.187.780,21	3.219.180,16
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2021

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 2021 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 23 des Gesetzes vom 05.07.2021, 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. Im Jahr 2021 erwarb die Genossenschaft Objektbestände der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH, die zum 01.01.2021 zugegangen sind. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Für die planmäßigen Abschreibungen wurde die Restnutzungsdauer der Objekte lt. Verkehrswertgutachten 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 100,0 %. 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. Die im Jahr 2021 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € wurden im gleichen Jahr vollständig abgeschrieben.

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 31.12.2021 beträgt 1.780.688,22 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 105.898,02 € aus. Der Verlustvortrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1.057.496,27 €. Die langfristige Unternehmensplanung weist Jahresüberschüsse aus, die diesen Fehlbetrag mittelfristig decken werden.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 9.511.728,59 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 278.500,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 114.200,00 € und in Höhe von 16.500,00 € für eigen genutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Lifo-Verfahren bewertet. In den geleisteten Anzahlungen wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der unverkauften Wohnungen mit 50.935,85 € bilanziert.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 274.010,64 € 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 367.755,32 €. 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 430.560,00 € 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

1. Bilanz

Anlagevermögen

Von den Investitionen wurden Investitionszuschüsse des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Rahmen der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (Umweltbonus) in Höhe von 10.500,00 € von den Anschaffungskosten aktivisch abgesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden wie folgt:

Sonstige Vermögensgegenstände

insgesamt 1.009.496,55 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 313.306,06 €

Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Kosten der Hausbewirtschaftung	217.500,00 €
Prüfungskosten	46.410,00 €
Urlaub	82.541,00 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.054.850,53 €.

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 147.801,00 € bei einem Objekt aufgrund des geplanten Abrisses im Jahr 2023.

3. Sonstige Angaben

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 €.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Der am 24.02.2022 in der Ukraine ausgebrochene Angriffskrieg Russlands führt, neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort, derzeit auch zu wachsenden

gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, z. B. in Form von gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Änderungen am Kapitalmarkt mit Auswirkungen auf die Kreditvergabe durch Banken niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.541.980,21 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung:	354.200,00 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung:	3.187.780,21 €

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	268.356,77	11.605,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	300.006.456,00	9.584.598,45	22.162,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.958.455,67	2.463,30	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.013,00	44,00	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.370.789,12	96.541,19	161.210,07
7. Anlagen im Bau	2.077.286,13	2.443.210,32	
8. Geleistete Anzahlungen	27.840,46		
SACHANLAGEVERMÖGEN	315.852.591,65	12.126.857,26	183.372,40
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.875.283,47		
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	318.996.231,89	12.138.462,26	183.372,40

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	4.394.000,00	1.490.500,00
Vorjahr	4.246.000,00	1.275.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.559.250,95	8.848.008,16
Vorjahr	83.056.972,05	8.324.684,11
Erhaltene Anzahlungen	10.210.288,27	10.210.288,27
Vorjahr	9.607.414,93	9.607.414,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	362.637,22	362.637,22
Vorjahr	404.193,31	404.193,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.390.033,69	1.390.033,69
Vorjahr	2.164.081,58	2.164.081,58
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8.914,86	8.914,86
Vorjahr	2.164.081,58	2.164.081,58
Sonstige Verbindlichkeiten	218.945,94	218.945,94
Vorjahr	297.855,98	297.855,98
	102.144.070,93	22.529.328,14
Vorjahr	99.815.096,47	22.111.808,53

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021
	279.961,77	7.493,00
49.171,05	309.618.063,17	178.875.209,59
	10.960.918,97	7.110.807,16
	1.202.057,00	1.088.028,15
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	112.178,00
	1.306.120,24	297.092,00
-21.330,59	4.499.165,86	4.499.165,86
-27.840,46	0,00	0,00
0,00	327.796.076,51	192.005.975,64
	2.875.283,47	2.875.283,47
	330.951.321,75	194.888.752,11

1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
2.903.500,00			
2.971.000,00			
30.104.264,06	46.606.978,73	85.559.250,95	Grundpfandrechte
30.443.087,16	44.289.200,78	83.056.972,05	Grundpfandrechte
33.007.764,06	46.606.978,73	85.559.250,95	
33.414.087,16	44.289.200,78	83.056.972,05	

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	192.013,5	186.359,8
b. Finanzanlagen	2.875,3	2.875,3
c. Langfristige Forderungen	367,8	419,7
d. Rechnungsabgrenzungsposten	141,8	164,8
SUMME	195.398,4	189.819,6
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	84,6	72,4
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.988,1	2.346,8
SUMME	2.072,7	2.419,2
3. Flüssige Mittel	6.170,7	5.825,2
BILANZVOLUMEN	203.641,8	198.064,0
KAPITAL	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	109.458,9	105.894,3
b. Fremdkapital	85.510,9	83.004,6
c. Anleihen (70 %)	3.075,8	2.972,2
d. PRAP	430,6	198,7
SUMME	198.476,2	192.069,8
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	544,7	584,5
b. Verbindlichkeiten	3.302,7	4.135,9
c. Anleihen (30 %)	1.318,2	1.273,8
SUMME	5.165,6	5.994,2
BILANZVOLUMEN	203.641,8	198.064,0

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2021 T€	Geschäftsjahr 2020 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.323,9	7.315,3
Kapitalrücklage	478,6	464,5
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	5.313,6	4.959,4
Andere Ergebnisrücklagen	37.707,2	34.519,5
SUMME	109.458,9	105.894,3

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.761,5	32.988,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	646,5	463,5
Bestandsveränderung	458,4	-127,7
SUMME	34.866,4	33.323,9
Betriebskosten und Grundsteuer	10.381,7	9.907,1
Instandhaltungsaufwand	8.332,0	7.599,0
Personalaufwand	3.076,7	3.065,1
Abschreibungen	6.324,5	6.011,4
Zinsaufwand	1.549,6	1.650,9
Sonstige Aufwendungen	1.468,8	1.250,5
SUMME	-31.133,3	-29.484,0
BETRIEBSERGEBNIS	3.733,1	3.839,9
Zinsergebnis	21,2	24,8
Neutrales Ergebnis	-212,3	-287,8
JAHRESERGEBNIS	3.542,0	3.576,9

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 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 6.975 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten sowie 312 Garagen und 1.948 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 2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 geprüft.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2021 51,6 % (Vorjahr: 51,4 %). Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage des Jahres 2021 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 3.542,0, welches durch ein gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 106,8 niedrigeres Betriebsergebnis, ein um Tsd. € 3,6 niedrigeres Zinsergebnis und ein um Tsd. € 75,5 höheres neutrales Ergebnis bestimmt wurde.

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 Jahresüberschuss von Tsd. € 105,9 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 1.780,7 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 2021 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 29. April 2022



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


Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)


Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)

Impressum

Dieser Geschäftsbericht wird allen Vertretern der Genossenschaft, interessierten Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstituten und Verbänden sowie den gesetzlich vorgeschriebenen Stellen zugestellt.

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotos

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

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck & Werbeerzeugnisse, Sondershausen
Mai 2021



Neubauprojekt in der Stolberger Straße 18

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

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

