

Wohnungsbaugenossenschaft
eG Südharz

2023

Geschäftsbericht

*Die Zukunft kann
man am besten
voraussagen,
wenn man sie
selbst gestaltet.*

Alan Kay

Inhalt

05

Vorwort

08

WBG Südharz
auf einen Blick

11

Modern

Wir bauen zukunfts-
sicher & sanieren
für besten Komfort

12

Fair

Wir setzen auf
nachhaltiges &
gerechtes Wohnen

13

Partizipativ

Wir stärken
lokale & regionale
Verbundenheit

24

Strategisch

Wir garantieren
optimale Versorgung
und Servicequalität

26

Lagebericht

40

Jahresbericht des
Aufsichtsrates

44

Jahresabschluss

52

Zusammengefasstes
Prüfungsergebnis

Unsere WBG Südharz

Zukunft gemeinsam gestalten

Wir dürfen mit großer Zufriedenheit auf das vergangene Jahr zurückblicken ...



... das trotz der anhaltenden globalen Herausforderungen aus rein betriebswirtschaftlicher Perspektive als äußerst erfolgreich für unsere Wohnungsbaugenossenschaft Südharz zu verbuchen ist. In Zeiten, die von Unsicherheit und Volatilität geprägt sind, hat unsere Genossenschaft ihre Stärke unter Beweis gestellt und ist gemeinsam mit ihren Mitgliedern gewachsen.

Die hohe Vermietungsquote von über 96 % ist nicht nur ein Indikator für die Attraktivität unserer Wohnungen, sondern auch ein Beweis für das Vertrauen, das unsere Mitglieder in unsere Genossenschaft setzen. Dieses Vertrauen ist für uns Verpflichtung und Ansporn zugleich, denn es bildet das Fundament unserer gemeinsamen Zukunft.

Ein weiterer Grund zur Freude liegt in der Entwicklung der neuen Geschäftsfelder unserer Tochtergesellschaft, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Diese Erweiterung unseres Tätigkeitsfeldes ist Ausdruck unseres kontinuierlichen Strebens nach Innovation und Fortschritt. Als Genossenschaft verstehen wir uns nicht nur als Vermieter, sondern als Partner unserer Mitglieder, der ihnen ein umfassendes Wohn- und Lebensumfeld bietet, in dem sie sich geborgen und zuhause fühlen können.

So verstehen wir uns als eine Genossenschaft, die sich kontinuierlich weiterentwickelt, um den sich wandelnden Bedürfnissen unserer Mitglieder und den wachsenden Herausforderungen gerecht zu werden. Dies bedeutet, dass wir nicht nur kurzfristig denken, sondern langfristige Strategien brauchen und entwickeln, die uns auch morgen und in den kommenden Jahren tragen werden.

Ein bedeutender Schritt auf diesem Weg ist der zügige Ausbau unserer Glasfasernetze (FTTH),

der es unseren Mitgliedern ermöglicht, von modernster Kommunikationstechnologie zu profitieren. Bis zum 30.06.2024 sollen über 90 % dieser Netze fertiggestellt sein.

Auch der erfolgreiche Abschluss unseres ersten Jahres als Wärmecontractor für mehr als 700 WBG-Wohnungen sowie die eigenständige Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten (in Kooperation mit Techem) sind Beispiele für unsere Innovationskraft und unsere Fähigkeit, neue Wege zu beschreiten. Wir haben zudem unseren eigenen Handwerkerstamm auf mittlerweile 5 Mitarbeiter ausgebaut, die sich im TGA-Bereich Elektro/Heizung/Sanitär um Kleinreparaturen und Wartungen kümmern. Zusätzlich mit der Erweiterung unseres Angebots im Bereich der Energieprodukte wie Strom, Gas und Internet zeigen wir damit, dass wir nicht nur wohnen, sondern auch leben mit unseren Mitgliedern. Dies ist ein weiterer Schritt in Richtung Zukunftsfähigkeit und Mitgliederzufriedenheit.

Angesichts der unsicheren Energiepreissituation haben wir uns im Berichtsjahr entschieden, geplante Mieterhöhungen für das Jahr 2023 auszusetzen. Dies ist ein klares Signal unseres Engagements für die finanzielle Entlastung unserer Mitglieder und unterstreicht unseren genossenschaftlichen Gedanken, Solidarität und Verantwortung füreinander zu übernehmen. Deshalb werden wir die Mieterhöhung ab 2024 vornehmen.

Trotz der vielfältigen Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen, bleiben wir als WBG Südharz auf einem gesunden Kurs und setzen die strategische Weiterentwicklung unserer Bestände entschlossen fort. Denn wir sind überzeugt davon, dass wir als Genossenschaft gemeinsam stark sind und auch in Zukunft erfolgreich sein werden.

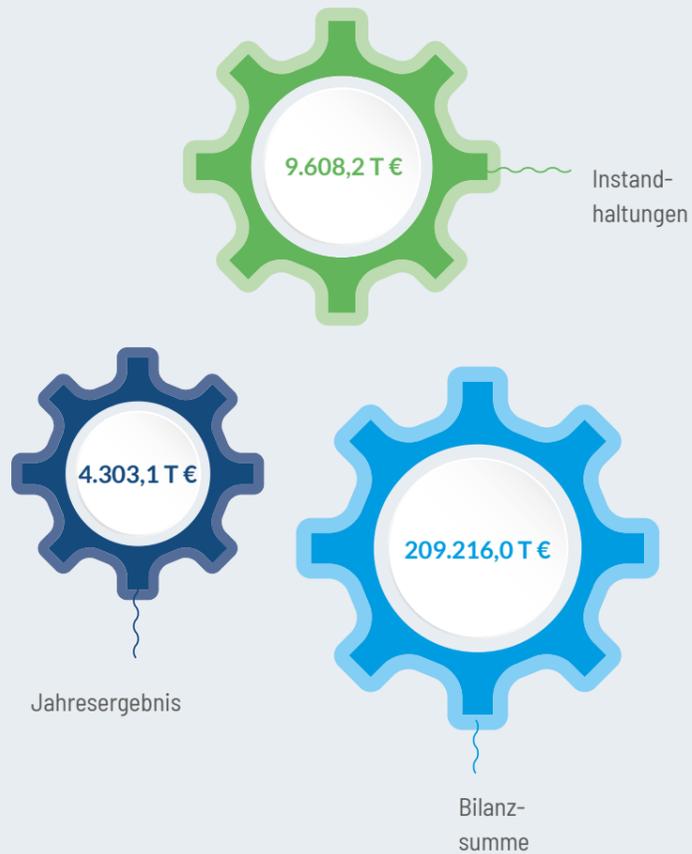
WBG Südharz auf einen Blick

	2019	2020	2021	2022	2023
Zahl der Mitglieder	7.072	6.849	6.755	6.963	6.975
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.453,2	7.315,3	7.323,9	7.517,0	7.603,1
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.741	6.738	6.993	6.974	6.936
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	52	51	52	56	56
zzgl. der Auszubildenden/ Studierenden	9	8	8	8	8
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	6.722,7	7.579,5	8.319,7	8.851,6	8.804,5
Jahresergebnis in T€	3.722,0	3.576,9	3.542,0	1.787,1	4.303,1
Bilanzsumme in T€	205.388,8	207.155,9	213.162,4	208.639,5	209.216,0
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				

Tochterunternehmen

verwalteter Bestand (Stellplätze, Gewerbe, Wohnungen)	1.101	1.242	1.081	1.209	1.284
Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	7	6	6	6	7
mit Glasfaser / Breitbandkabel versorgte Einheiten	-	6.433	6.713	6.821	7.030
durch Wärmecontracting versorgte Einheiten	-	-	-	-	724





Vertreterversammlung

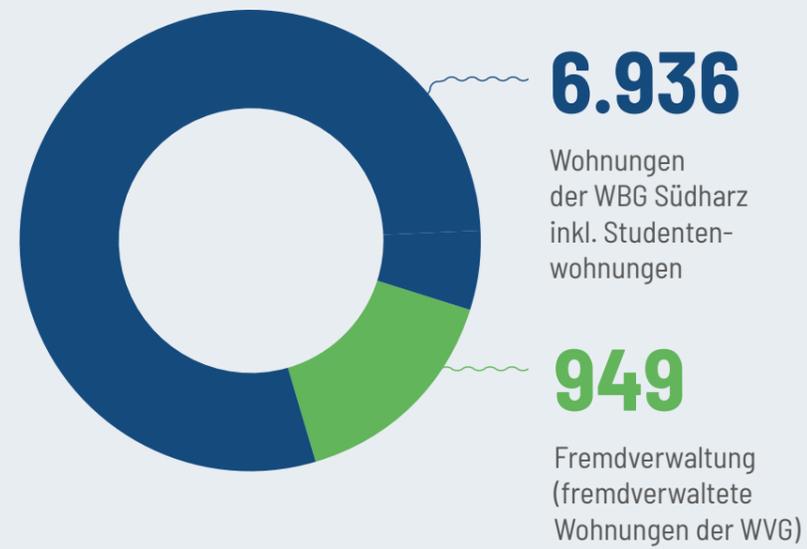
74 Vertreter, diese wurden von den Mitgliedern der Genossenschaft aus 10 Wahlbezirken gewählt.

Organe der Genossenschaft

Vorstand	Sven Dörmann (Vorstand Wohnen) Steffen Loup (Vorstand Finanzen)
Aufsichtsrat	Gunther Hebestreit Doris Schilling Dr. Kareen Schlangen André Vollmer Mike Szybalski Alexander Link Stephan Klante

Unser gesamter verwalteter Wohnungsbestand **7.885** Wohnungen

Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen WBG, Studentenwohnungen WBG, verwaltet durch die WVG



87 %

Weiterempfehlungsquote der Mitglieder



82,6 %

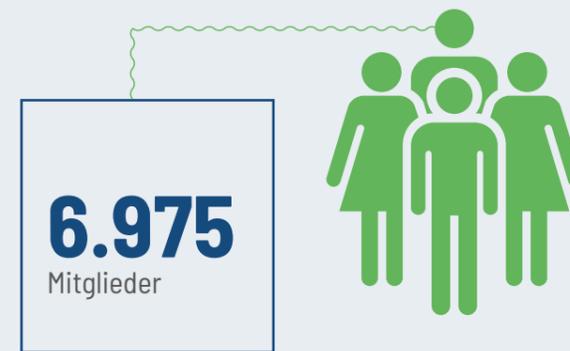
der Bestände sind vollsanziert



773

Neuverträge Vermietung

WBG in Zahlen



MODERN



Das Jahr 2023 war geprägt von einem umfangreichen Investitionsprogramm, das darauf abzielte, unseren Wohnungsbestand weiter zu modernisieren und energetisch effizienter zu gestalten. Trotz wirtschaftlicher und finanzieller Herausforderungen aufgrund der geopolitischen Situation haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, den Wohnkomfort für unsere Mitglieder kontinuierlich zu steigern und die Attraktivität unserer Wohngebiete zu erhöhen.

Wir bauen zukunfts-sicher & sanieren für besten Komfort



Mehr Raum und mehr Wohnqualität

Im Zuge dieser Bemühungen haben wir erfolgreich den Balkonanbau fortgesetzt, um unseren Mieterinnen und Mietern in Nordhausen und Bleicherode zusätzlichen Freiraum und Wohnqualität zu bieten. Zudem tragen die Balkonbauten zur optischen Verschönerung unserer Wohnanlagen bei und zeigen auch äußerlich einen modernen Wohnstandard.

3.008,8 T€
Investitionsvolumen
gesamt 2023



Nordhausen

24 in der Lindenstr. 2-8
6 in der Blödastr. 20

ausführende Firma: Stabiral
(langjähriger Geschäftspartner in diesem Segment)



Für Stabilität und Zuverlässigkeit

Des Weiteren haben wir mit der Strangsanierung (Investitionsvolumen TGA: 1.513,2 T€) die Instandhaltung und Verbesserung unserer Wohnungen vorangetrieben. Bei 24 Strängen mit 120 angeschlossenen Wohneinheiten ersetzen wir die verschlissenen Friatherm-Rohre durch langlebige Edelstahl-Rohre. Damit wollen wir Rohrbrüche vermeiden und die Stabilität erhöhen. Ein reibungsloser Ablauf wurde durch das gute Zusammenspiel der ausführenden Firmen mit unserem Teamleiter Instandhaltung, Herrn Jörg Dietrich, sichergestellt.

Bleicherode

16 in der Naumannstr. 1-8

ausführende Firma:
Förster Balkonsysteme

4 in der Gartenstr. 54 & 55
8 in der Gartenstr. 56 & 57
8 in der Angerbergstr. 42 & 43

ausführende Firma: Stabiral
(langjähriger Geschäftspartner in diesem Segment)



Auf Kurs in die digitale Zukunft

Die Bereitstellung moderner Infrastruktur soll unseren Mitgliedern ein Höchstmaß an technischer Sicherheit und individuellem Komfort bieten.

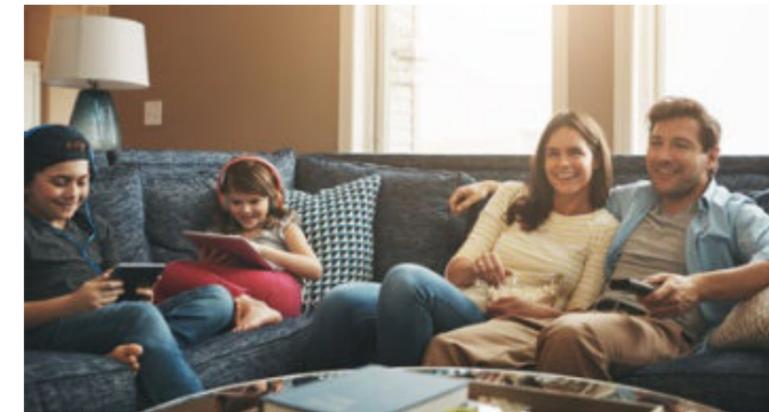
Daher investiert unsere WBG Südharz auch in den **Glasfaser-Ausbau**. Bereits über 4.000 unserer 7.000 Wohnungen können die Servicedienstleistung des Glasfasernetzes in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungen zur Ausstattung der verbleibenden Wohnungen laufen bereits auf Hochtouren. Geplant ist, in Nordhausen weitere 2.076 Wohneinheiten bis zum 30.06.2024 anzuschließen. Durch diese Maßnahme werden in den ausgebauten Wohnungen ab dem 01.07.2024 Datengeschwindigkeiten bis zu 1 GB möglich sein, und auch die TV-Versorgung wird über Glasfaser realisiert.



Mehrwert für unsere Mitglieder

Ein weiteres Augenmerk legen wir auf die Vereinfachung der Prozesse für unsere Mieterinnen und Mieter.

So haben wir uns intensiv mit der bevorstehenden Novellierung des **Telekommunikationsgesetzes** auseinandergesetzt, das ab dem 01.07.2024 in Kraft treten wird. Dabei stand für uns vor allem im Fokus, wie wir diesen Prozess so einfach und transparent wie möglich gestalten können. Gemäß den neuen Bestimmungen wird ab dem genannten Datum kein Sammelinkasso für TV mehr möglich sein, sondern nur noch Einzelverträge. Doch bei der WBG Südharz haben wir bereits weitergedacht: Ab dem 01.07.2024 ist TV bei uns kostenlos. Diese innovative Maßnahme dient nicht nur der Vereinfachung für unsere Mieter, sondern trägt auch dazu bei, dass sich unsere Mitglieder um die Organisation und Abwicklung von TV-Verträgen keine Gedanken mehr machen müssen.



Auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten nehmen wir unsere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern ernst. Wir sind stolz darauf, kontinuierlich in die Zukunft unserer Wohnanlagen zu investieren. Durch die Fortführung unserer Baumaßnahmen und die Bereitstellung modernster Infrastruktur streben wir auch weiterhin danach, unseren Mitgliedern ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich rundum wohlfühlen können.

Wir setzen auf
nachhaltiges &
gerechtes Wohnen



Mit Transparenz und Verantwortung

So unterstützen wir unsere Mitglieder beim CO₂KostAufG

Unserer WBG Südharz ist es ein Anliegen, unsere Mitglieder stets über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten, damit sie sich keine Sorgen machen müssen, dass neue Gesetze oder Veränderungen in der Wohnungswirtschaft zu Verwirrung führen. Das betrifft u. a. das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), das am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Wir haben anschließend im Berichtsjahr sichergestellt, dass unsere Mieterinnen und Mieter gut informiert werden und sich darüber im Klaren sind, wie sich das Gesetz auf ihre Wohnsituation auswirken könnte. Unsere Philosophie „Wohnen mit Service“ bedeutet, dass wir nicht nur für ein Zuhause sorgen, sondern auch für eine umfassende Betreuung und Transparenz in allen Belangen.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz zielt darauf ab, die Kosten für Kohlendioxidemissionen in vermieteten Wohngebäuden gerecht zwischen Vermietern und Mietern aufzuteilen, entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes.

Die begrünte Fassade am Objekt WBGreenONE ermöglicht eine CO₂-Aufnahme von 518 kg/Jahr. Gleichzeitig produziert sie jährlich 383 kg Sauerstoff.

Die Aufteilung erfolgt gemäß der energetischen Qualität des Wohngebäudes. Je besser diese ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters, da dann das Heizverhalten des Mieters einen größeren Einfluss auf die Menge des ausgestoßenen Kohlendioxids hat.

Für alle Wohnungen mit zentraler Heizstation erfolgt die Aufteilung automatisch im Rahmen der Heizkostenabrechnung über das Jahr 2023. Unsere Mieterinnen und Mieter, die mit Gasetagenheizungen heizen, müssen die Aufteilung selbst errechnen und unserer WBG Südharz innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt ihrer Versorgerabrechnung in Rechnung stellen, wenn sie die Kosten geltend machen wollen.

Um sicherzustellen, dass unsere Mitglieder weiterhin unbesorgt wohnen können, erhalten alle Mieter, die im Jahr 2023 eine Wohnung mit Gasetagenheizung bei uns bewohnt haben – inklusive jener, die mittlerweile umgezogen sind – ein Anschreiben mit einem personalisierten Formular zur Kostenerstattung. Dieses Formular kann von unseren Mitgliedern ausgefüllt und zusammen mit einer Kopie ihrer Heizkostenabrechnung eingereicht werden. Als Unterstützung empfehlen wir unseren Mietern das Online-Berechnungstool des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, für das sie ihre Heizkostenabrechnung 2023 und die Wohnfläche ihrer Wohnung benötigen.

Für Stabilität und Wachstum

Unsere Inhaberschuldverschreibungen erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit

Unsere WBG Südharz ist ständig bemüht, sich den wandelnden Bedingungen anzupassen, um sich aktiv für das Wohl ihrer Mitglieder einzusetzen. Nach Jahren niedriger Zinssätze und sogar negativer Zinsen für Bankguthaben zeichnete sich im Berichtsjahr eine Veränderung der finanzpolitischen Lage ab. Um die Inflation einzudämmen und die Wirtschaft zu stabilisieren, begannen die Zentralbanken ihre geldpolitischen Maßnahmen anzupassen.

Diese Veränderungen hatten auch Auswirkungen auf unsere Genossenschaft. Als Reaktion darauf konnten wir die Zinssätze

unserer Inhaberschuldverschreibungen positiv anpassen. Viele unserer Mitglieder haben daraufhin im Berichtsjahr von dieser attraktiven Sparform wieder Gebrauch gemacht. Zum Jahresende hin konnten wir ein beachtliches Anlagevolumen von insgesamt 3,6 Mio. € in 249 aktiven Anleihen verzeichnen.

Besonders erfreulich ist die hohe Anzahl von wiederangelegten Inhaberschuldverschreibungen, die mit rund 77,5 % deutlich das Vertrauen in unsere Genossenschaft widerspiegeln.

Zinsentwicklung der Inhaberschuldverschreibung ab 5.000 € bei einer Laufzeit von 3 Jahren



Anleiheverzinsung	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre
Typ A (ab 1.000 €)	1,9 %	2,2 %	2,5 %

Typ B (ab 5.000 €)	2,7 %	3,0 %	3,3 %
--------------------	-------	-------	-------

Für eine 3-jährige Anleihe über 5.000 € bieten wir nun eine Verzinsung von 3,3 % pro Jahr an. Dies entspricht einem Zinsertrag von insgesamt 495,00 € pro Jahr.

Stand März 2024

Verlässlicher Service

Wie wir unsere Mitglieder mit Weitblick begleiten

Angesichts der Turbulenzen auf dem Energiemarkt infolge des Ukraine-Konflikts hat unsere WBG Südharz zügig und zuverlässig reagiert und die deutlichen Preissteigerungen aller Heizmedien und der Stromkosten berücksichtigt. Wir handeln vorausschauend und suchen kontinuierlich nach innovativen Lösungen, um die finanzielle Belastung für unsere Mitglieder zu minimieren.

So haben wir einerseits die Dezembersoforthilfen für Gas und Fernwärme in die Nebenkostenabrechnung integriert. Dadurch wurde den Mietern der Zugang zu staatlicher Unterstützung erleichtert, was besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit von großer Bedeutung ist. Andererseits wurden für Liegenschaften, die mit Öl beheizt werden, Härtefallhilfen beantragt und in die Abrechnung eingefügt, um denjenigen zu helfen, die sich in finanziellen Schwierigkeiten befinden.

Um unangenehme Überraschungen bei der Abrechnung zu vermeiden, hat unsere WBG Südharz eine gründliche Überprüfung und Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen aller Mieter vorgenommen.

Dadurch sollten hohe Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen vermieden werden, was wiederum die finanzielle Planungssicherheit für unsere Mieter erhöht.



Darüber hinaus hat unsere Genossenschaft die Dienstleistungsverträge mit den Objektdienstleistungsfirmen bereits 2022 überarbeitet und die Preisbindung wie gewohnt für drei Jahre festgeschrieben. Dieser strategische Weitblick schafft sowohl für die Mitglieder als auch für uns langfristige Stabilität und Planungssicherheit.

Verpflichtend für Vermieter haben wir im Berichtsjahr erstmalig die Abrechnung über die Kosten der unterjährigen Verbrauchsanalyse (uVI-Kosten) vorgenommen. Diese Maßnahme ermöglicht es den Mitgliedern, ihren eigenen Verbrauch während der Heizperiode zu analysieren und bei Bedarf sofortige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Damit wird nicht nur ein bewusster Umgang mit Energie gefördert, sondern den Mitgliedern auch die Möglichkeit gegeben, aktiv an der Optimierung ihrer Nebenkosten mitzuwirken.

Zukunftsorientiert und fair handeln

Wir wollen Mietpreise gerecht gestalten

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft Südharz hat seit ihrer Gründung die Philosophie des genossenschaftlichen, sozialorientierten Wohnens fest verankert.



Seit über 120 Jahren stehen wir für bezahlbaren Wohnraum und exzellenten Service. Wir passen kontinuierlich unsere Bestände den wachsenden Ansprüchen unserer Mitglieder an, investieren in Instandhaltung und Modernisierung sowie in die Entwicklung von Ausstattung, Komfort und energetischer Effizienz. Zudem ist unser Wohnungsbestand geprägt von einer Vielfalt, die serielle Bauten aus den 1970er und 1980er Jahren ebenso einschließt wie Objekte aus der Gründerzeit bis hin zur Neuzeit, die mit modernsten Ausstattungen wie Fußbodenheizung aufwarten.

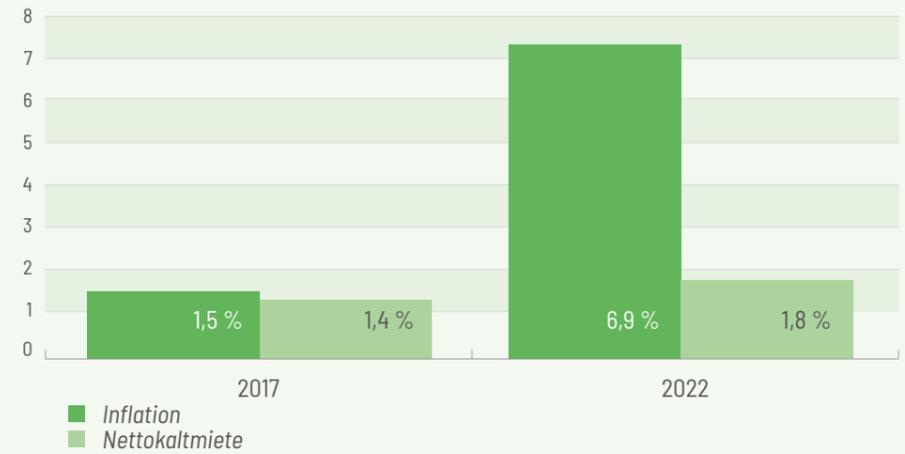
Vor diesem Hintergrund ergeben sich unterschiedliche Werte für Wohngebäude und Wohnungen, die durch Merkmale wie Größe und Ausstattung bestimmt werden. Zur besseren Vergleichbarkeit hat die Genossenschaft einen Wohnwertmietspiegel entwickelt, der die Unterschiede in der Wohnungsqualität im Mietpreis berücksichtigt.

Auch wenn diese Mietpreise vertraglich vereinbart sind, unterliegen sie Veränderungen, zum Beispiel durch Mietanpassungen infolge von Modernisierungen oder Vergleichsmietenanpassungen. Auch bei Abschluss neuer Mietverträge werden oft angepasste Mieten vereinbart. So entstehen allmählich Mietgefälle, die gelegentlich ausgeglichen werden müssen – nicht nur aus Gründen der Fairness, sondern auch aus wirtschaftlicher Vernunft. Die letzte Vergleichsmietenanpassung führten wir im Zeitraum 2017-2020 durch. Seitdem haben sich die Kosten für die Erhaltung und Entwicklung der Wohnungen und Objekte deutlich verteuert.

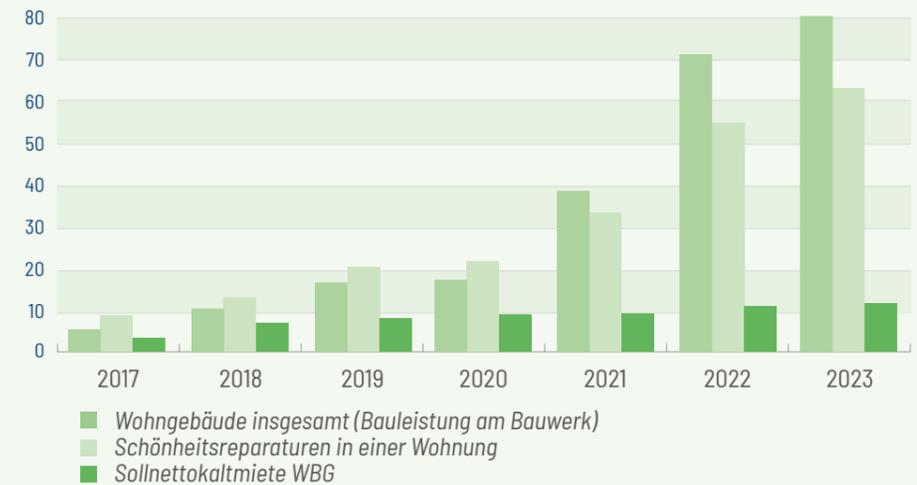
Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation haben wir im Jahr 2023 auf flächendeckende Mietanpassungen verzichtet. Ab 2024 erfordern jedoch erhebliche Kostensteigerungen und unser Gleichbehandlungsgrundsatz wieder Vergleichsmietenanpassungen. Als Genossenschaft sind wir uns bewusst, diese Mieterhöhungen sozial gerecht und rechtskonform durchzuführen.

2023 haben wir etwa 25 % pro Mieteinnahme in die Instandhaltung investiert.

Entwicklung Inflation vs. Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt in %



Entwicklung Baupreis vs. Mieten in Thüringen in %



Die Wohnwertmiete wird bestimmt durch:

Beschaffenheit



Lage



Bauart



Ausstattung



Größe



PARTIZIPATIV



**Wir stärken lokale
Verbundenheit &
fördern zukunftsfähige
Kooperationen**

Mitbestimmung leben

2023 wählten unsere Mitglieder ihre neuen Vertreterinnen und Vertreter

Im Berichtsjahr 2023 stand die Wahl neuer Vertreterinnen und Vertreter für unsere Vertreterversammlung (VV) an. Die Vertreterversammlung ist das bedeutendste Gremium einer Genossenschaft, das alle fünf Jahre gewählt wird und eine zentrale Rolle in der genossenschaftlichen Selbstverwaltung spielt. Gerade in herausfordernden Zeiten wie diesen ist eine starke Vertretung der Mitgliederinteressen von entscheidender Bedeutung. Deshalb haben wir im Berichtsjahr die Wahlbezirke neu strukturiert, um sicherzustellen, dass unsere Mitglieder besser repräsentiert werden und eine verbesserte Kommunikation in den Wohngebieten ermöglicht wird.

Von Mitte April bis Mitte Mai 2023 hatten alle wahlberechtigten Mitglieder die Möglichkeit, ihre Stimme für ihre Wunschkandidaten in ihrem festgelegten Wahlbezirk abzugeben. Diese Wahl erfolgte als personalisierte Briefwahl, um die Teilnahme zu erleichtern und sicherzustellen, dass jede Stimme zählt. Die sehr gute Wahlbeteiligung von 27,5 % ist ein Beweis für das Engagement unserer Mitglieder und ihre Bereitschaft, aktiv an der Gestaltung unserer Genossenschaft mitzuwirken.

Die Amtszeit der neuen Vertreter begann am 23.06.2023. Für die scheidenden Vertreterinnen und Vertreter endete ihre Amtsperiode mit der für sie letzten ordentlichen Vertreterversammlung am 22.06.2023. Der Vorstand unserer WBG Südharz bedankte sich bei den Vertreterinnen und Vertretern und sprach ihnen die höchste Anerkennung aus. Sie haben mit großem Engagement und Einsatz einen tollen Beitrag geleistet, um die Interessen der Mitglieder angemessen zu vertreten.

Die neu- und wiedergewählten Vertreterinnen und Vertreter starteten im Dezember mit dem Vertreterforum, auf dem der Vorstand und der Aufsichtsrat Auskünfte zu aktuellen und geplanten Maßnahmen sowie weiteren Themen unserer WBG Südharz gaben. Diese Versammlung markierte den Beginn einer neuen Phase, in der unsere Vertreterinnen und Vertreter weiterhin eine entscheidende Rolle bei der Ausrichtung unserer Genossenschaft spielen.

Eine frische Perspektive

Das neue Konzept unserer Nachbarschaftsfeste stärkt die lokale Verbundenheit und das Miteinander unserer Mitglieder.



v. l. n. r.: Madlin Kühne, Johanna Laucke, Matti Niebsch



Matti Niebsch (hi.),
Objektmanager
beim Maibaumfest

Um den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden und unser genossenschaftliches Zusammenleben weiter zu stärken, entschieden wir im Berichtsjahr unsere beliebten Nachbarschaftsfeste in einem neuen Gewand wieder aufleben zu lassen.

Seit 2012 bis zur Corona-Pandemie hatten die Objektmanagerinnen und Objektmanager unserer Genossenschaft alljährlich in ihren Wohngebieten zu einem Nachbarschaftsfest eingeladen. Diese Feste bildeten einen bedeutenden Bestandteil unserer gemeinschaftlichen Aktivitäten und boten eine wunderbare Gelegenheit, um die Nachbarschaft besser kennenzulernen und in ungezwungener Atmosphäre miteinander ins Gespräch zu kommen.

Unter dem Motto „Miteinander Zuhause – Miteinander Feiern“ organisierte unser Objektmanagerteam bis zu zwölf Veranstaltungen pro Saison, jeweils an einem Sonntagnachmittag. Wir integrierten Caterer und Unterhaltungskünstler, um für das leibliche Wohl und die musikalische Begleitung zu sorgen. Der Kreissportbund, ein langjähriger Partner, bereicherte die Feste mit Hüpfburgen und Mini-Olympiaden, die besonders bei unseren jungen Gästen großen Anklang fanden. Diese gemeinsamen Erlebnisse sind Kern unserer genossenschaftlichen Werte.

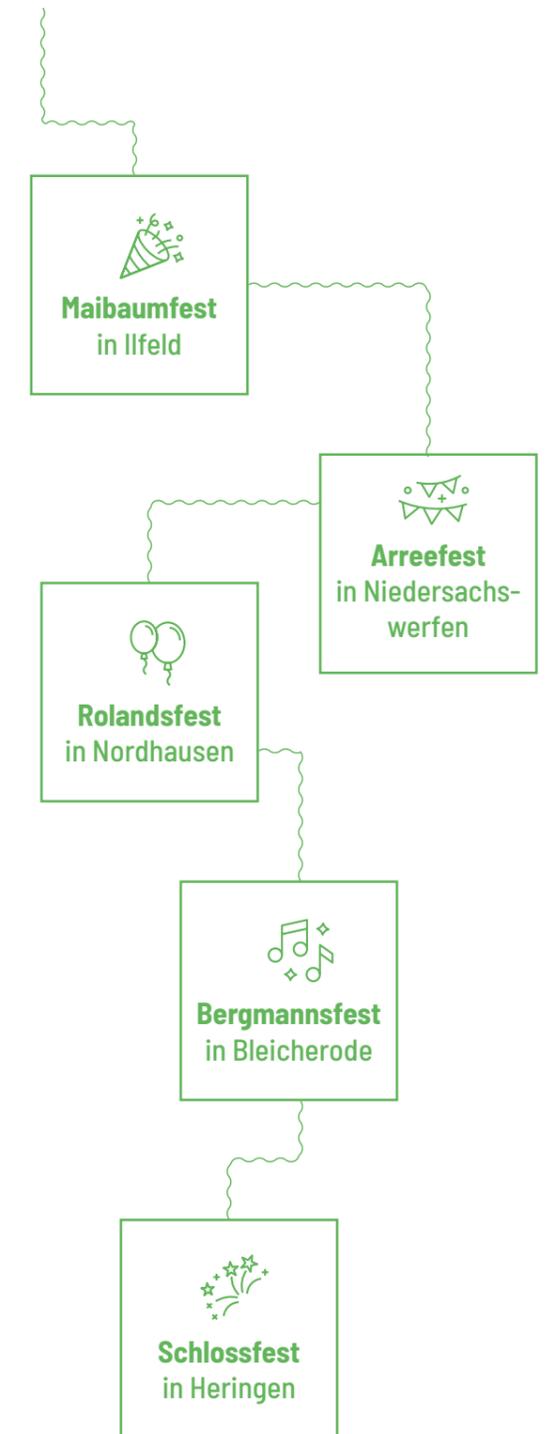
Nach einer dreijährigen Pause aufgrund der Corona-Pandemie war es nun an der Zeit, unsere Nachbarschaftsfeste in einem neuen Format wiederzubeleben. Vor der Pandemie wurde es zunehmend schwieriger, ausreichend Personal für die Organisation der Feste zu finden und zu motivieren. Gleichzeitig stiegen die Kosten und die Resonanz erreichte ihren Höhepunkt.

Obwohl Feiern ab 2023 wieder möglich war, haben der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer WBG Südharz im Berichtsjahr beschlossen, das Format der Nachbarschaftsfeste zu überdenken und neu zu gestalten.

So entschieden wir, unsere Nachbarschaftsfeste in die lokalen Veranstaltungen zu integrieren, die in den Wohngebieten unserer Mitglieder stattfinden. Diese Entscheidung basierte auf den positiven Erfahrungen, die wir beispielsweise beim gemeinsamen Feiern unseres 115-jährigen „kleinen“ WBG-Jubiläums im Rahmen des Rolandsfestes im Jahr 2016 sammelten.

Durch die Einbindung unserer Nachbarschaftsfeste in bereits bestehende Veranstaltungen unterstützen wir das regionale, gesellschaftliche und kulturelle Engagement. Gleichzeitig ermöglicht es uns, auf vorhandene Infrastrukturen wie technisches Equipment und Sanitäreinrichtungen zurückzugreifen.

Unsere Nachbarschaftsfeste sind Teil von:



Strategisch

Unabhängig & zukunftsfähig

Die WVG kooperiert erfolgreich mit Partnern – für eine optimale Versorgung und Servicequalität unserer Genossenschaft

Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG) ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen unserer WBG Südharz und bietet neben der Verwaltung unserer eigenen Bestände sowie Dienstleistungen rund ums Wohnen auch Wohnungseigentums- und Hausverwaltung für Dritte an. Damit gehört die WVG mit zu den Marktführern in der Region.

Neue Wege in der Wärmelieferung

Durch die Übernahme der Heizungsanlagen in Objekten unserer WBG Südharz am Standort Bleicherode wird die WVG 2023 erstmals als Wärmelieferunternehmen aktiv. Zusätzlich investierte sie in die Errichtung neuer Heizungsanlagen in drei Objekten unserer Genossenschaft in Heringen. Die WVG investierte insgesamt 339,0 T€ in das neue Geschäftsfeld.

Um die Fernwärme zu liefern, kooperiert die WVG eng mit einem regionalen Energieversorger im Bereich Erdgasbeschaffung. Die ersten Abrechnungsperioden zeigten Risiken hinsichtlich der Wirkungsgrade der Heizungsanlagen auf, denen mit einem abgestimmten Instandhaltungs- und Erneuerungsmanagement entgegengewirkt wurde. Planungsrisiken aufgrund volatiler Einkaufspreise für Erdgas werden durch innovative Einkaufsstrategien minimiert.



Team Wartung/Instandhaltung
v. l. n. r.: Dirk Michalik-Schönrock, Tobias Büchner, Jörg Dietrich, Mario Junge, René Gerlach, Dirk Rübsame

Wärmelieferung

Die WVG versorgte zum 31.12.2023 insgesamt 724 WE der Wohnungsbau-genossenschaft eG Südharz mit Fernwärme. Dazu wurden von der Gesellschaft Heizungsanlagen an folgenden Standorten bewirtschaftet:



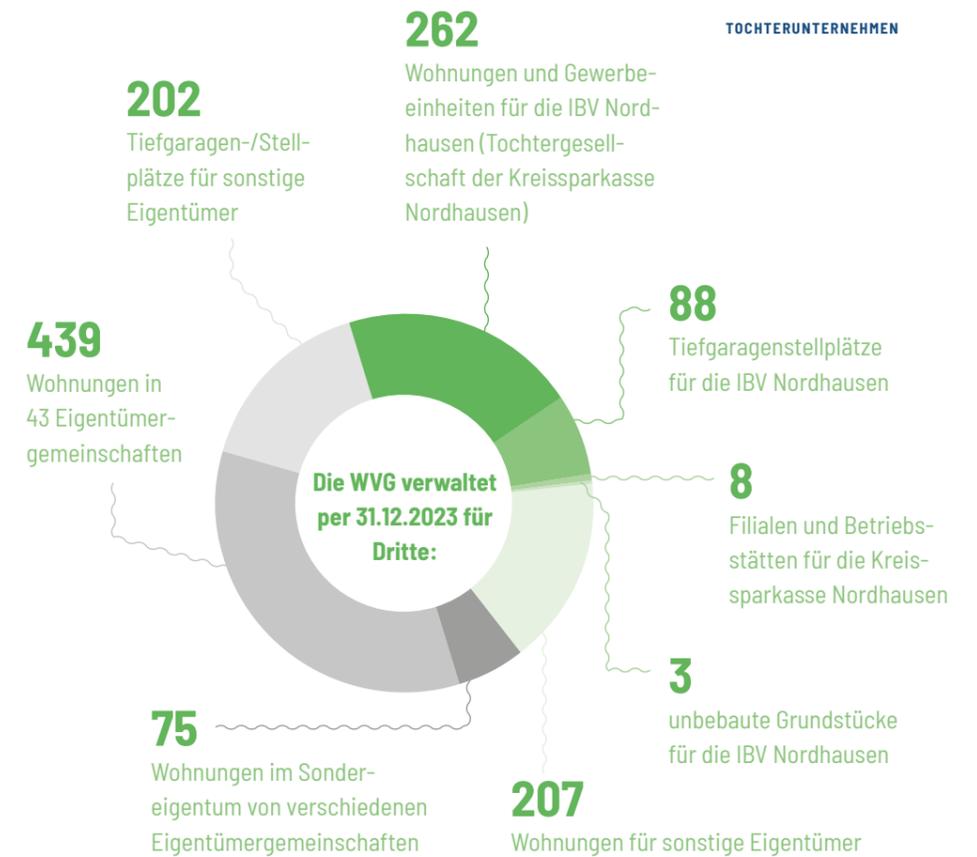
Ausbau des Glasfasernetzes für die Zukunft

Die WVG investiert kontinuierlich in ihren Ausbau des Glasfasernetzes der Netzebenen 3 und 4 in den Objektbeständen unserer WBG Südharz. Seit 2022 bietet sie Mitgliedern unserer Genossenschaft über das neue Glasfasernetz in Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner Internetprodukte in verschiedenen Bandbreiten an.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1.047,6 T€ für das leistungsfähige Glasfasernetz in der Netzebene 4 und 735,4 T€ in die Netzebene 3 investiert. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen in Höhe von 1.291,0 T€ geplant.

Diversifizierung und Serviceerweiterungen

Die Einführung des Abrechnungsservices für unsere WBG Südharz in Kooperation mit der Techem Energy Services GmbH eröffnete der WVG im Berichtsjahr neue Geschäftsfelder. Durch den Ausbau des Bestands an Objekten mit Messtechnik wird sich dieser Bereich planmäßig weiter positiv entwickeln. Darüber hinaus wird der Bereich der Handwerkerleistungen ausgebaut, um den Service für unsere Genossenschaft zu erweitern.



Glasfaser/ Breitbandkabelversorgung

Im Geschäftsjahr 2023 versorgte die WVG insgesamt 7.030 eigene und fremde Wohneinheiten mit Glasfaser- bzw. Breitbandkabelsignal über ein Koaxialkabelnetz. Die Versorgung erfolgte zum 31.12.2023 an den Standorten in folgenden Wohnungen:



Zahlen & Fakten



Lagebericht zum Jahresabschluss 2023

1. Darstellung des Unternehmens

Rechtliche Struktur

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz ist unter der Nummer 400029 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena eingetragen.

Sie ist Mitglied des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., ansässig in 99084 Erfurt, Regierungsstraße 58.

Die Genossenschaft wurde am 5. Juli 1901 gegründet.

Organisatorische Struktur

Die Organe der Genossenschaft sind:

- » Vertreterversammlung mit 74 Vertretern
- » Aufsichtsrat mit 7 Mitgliedern
- » Vorstand mit 2 hauptamtlichen Vorständen

Per 31.12.2023 waren darüber hinaus 53 Mitarbeiter und 10 Auszubildende / geringfügig Beschäftigte angestellt.

Geschäftsfelder

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Sie verwaltet und bewirtschaftet Wohnungen in den Städten Nordhausen, Bleicherode, mit dem Ortsteil Wipperdorf, Heringen sowie in den Gemeinden Harztor, mit den Ortsteilen Niedersachswerfen und Ilfeld, und Südharz, mit dem Ortsteil Rottleberode. Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung werden überwiegend durch eigene Mitarbeiter organisiert, überwacht und geplant.

Standorte der Genossenschaft

Der **Hauptsitz** der Genossenschaft befindet sich in der Bochumer Straße 5, 99734 Nordhausen.

Zweigstellen befinden sich in:

- » Bleicherode in der Käthe-Kollwitz-Straße 29 a
- » Heringen in der Straße der Jugend 6
- » Südharz, OT Rottleberode in der Harzstraße 11

Wohnungsmarkt am Standort der Genossenschaft

Die WBG eG Südharz bewirtschaftet am Standort Nordhausen ca. 1/3 der Mietwohnungen in der Stadt. Weitere Anbieter in Nordhausen sind die Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (mit ca. 5.000 Wohnungen) sowie kleinere private Wohnungsvermieter.

In der Landgemeinde Bleicherode bewirtschaftet die WBG Südharz mit dem Ortsteil Wipperdorf insgesamt 955 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus sind private Vermieter am Markt tätig.

In der Gemeinde Harztor sind im Ortsteil Ilfeld neben der WBG nur kleine private Vermieter tätig. Im Ortsteil Niedersachswerfen verwaltet unsere Tochtergesellschaft (WVG) die Wohnungen der Kreissparkasse Nordhausen. Darüber hinaus gibt es nur noch Bestände der Gemeindeverwaltung sowie kleine private Vermieter.

Am Standort Südharz, OT Rottleberode, befindet sich derzeit ein Konkurrenzanbieter mit 207 Wohnungen am Markt. Die weitere Wettbewerberstruktur ist durch Privatanbieter geprägt.

2. Wirtschaftsbericht 2023

Im Jahr 2023 waren die Auswirkungen des Ukraine Konfliktes in der deutschen Wirtschaft weiterhin zu spüren. Ging man zu Beginn des Jahres noch von einem geringen Wachstum aus, muss jetzt ein Rückgang festgestellt werden. Das Bruttoinlandsprodukt verringerte sich im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Jahr 2022. Hohe Preise, steigende Zinsen und sich daraus ergebende schwierigere Finanzierungsmöglichkeiten und der damit einhergehende Nachfragerückgang aus dem In- und Ausland dämpften das Wirtschaftswachstum.

Die hohen Verbraucherpreise waren maßgebliche Ursache für den Rückgang der privaten Konsumausgaben. Daneben sanken auch die staatlichen Konsumausgaben. Ursächlich hierfür war insbesondere der Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen. Mit 6,2 % schwächte sich die Inflation im Vergleich zum Vorjahr leicht ab, dennoch liegen die Verbraucherpreise nach wie vor auf einem hohen Niveau. Hier sind im Jahr 2023 die Energiekosten für Strom, Gas und Fernwärme Hauptpreistreiber gewesen, zusätzlich bestärkt durch Materialknappheit und höhere Arbeitskosten.

Durch die hohen Baupreise verlief das Jahr 2023 für die Bauwirtschaft rückläufig. Hohe Zinsen und hohe Baukosten führten zu einem deutlichen Rückgang der Investitionen vor allem im Wohnungsbau. Der Dienstleistungsbereich verzeichnete hingegen in diesem Jahr weitere Steigerungen seiner wirtschaftlichen Aktivitäten, wenn sie auch weniger umfassend ausfielen als noch im Jahr zuvor.

Deutschlands Bevölkerungszahlen erlebten im Jahr 2022 erstmals wieder ein Wachstum und stiegen auf 84,4 Mio. Menschen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 1,3 %. Hauptgrund für diese Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Im Land Thüringen entwickelte sich die Bevölkerungszahl hingegen rückläufig. Bis zum Ende September wurde ein Rückgang um 0,1 % verzeichnet. Die Wanderungsgewinne konnten den negativen Geburten-Sterbe-Saldo nicht ausgleichen. Die Entwicklungen in den Landkreisen verliefen dabei sehr unterschiedlich.

Im Landkreis Nordhausen haben sich die Einwohnerzahlen zum 30.09.2023 seit Beginn des Jahres 2022 um 673 Personen, getragen durch Wanderungsgewinne, erhöht. Dabei sind 27,8 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre. Ca. 56,5 % sind im erwerbsfähigen Alter. Im Ergebnis der Gemeindebevölkerungsvorausberechnung könnte der Landkreis bis zum Jahr 2042 ca. 14,7 % seiner Einwohner verlieren, in der Stadt Nordhausen ca. 14,4 % bis 2040. Dabei wird eine weitere Überalterung der Bevölkerung aufgrund der nicht ausreichenden Geburten und Zuwanderungen junger Menschen wahrscheinlich festzustellen sein.



Nach Auswertung des Thüringer Landesamts für Statistik standen Ende des Jahres 2022 jedem Einwohner ca. 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2023 für Wohngebäude hat sich lt. Statistischem Landesamt im Jahr 2023 zum Vorjahr nahezu halbiert. Wurden in 2022 noch 1.857 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt, so lag die Anzahl in 2023 nur noch bei 905 erteilten Genehmigungen.

Unter den Thüringer Wohnungsunternehmen wurden im Jahr 2023 ca. 236 Mio. € für Instandhaltungen und Instandsetzungen investiert. Dies entspricht einem Wert von ca. 16,43 € je m². Für Modernisierungen wurden ca. 188 Mio. € aufgewendet, was einer Steigerung von 10,9 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Deutlich rückläufig jedoch ist die Entwicklung im Bereich Neubau im gleichen Zeitraum festzustellen. Die Ursachen liegen zum einen in den erheblichen Baupreis- und Finanzierungskostensteigerungen. Zum anderen haben sich aufgrund von Materialengpässen, langen Lieferzeiten und des immer deutlicher spürbaren Fachkräftemangels die Fertigstellungszeiten verlängert.

Die im Jahr 2022 sich besser darstellende Vermietungssituation konnte die Leerstandsquote reduzieren. Sie lag in 2021 bei den Mitgliedsunternehmen des vtw. bei ca. 9,0 % und reduzierte sich in 2022 auf 8,1 %. Im Jahr 2023 ist nur noch ein leichter Rückgang der leerstehenden Wohnungen auf 7,9 % zu verzeichnen. Dies lag insbesondere an der Vermietung von Wohnraum an ukrainische Flüchtlinge. Der geplante Abriss ist neben der mangelnden Nachfrage und den Modernisierungen weiterhin einer der Hauptgründe für den bestehenden Leerstand.

Vorstand v. l. n. r.:
Sven Dörman (Vorstand
Wohnen) Steffen Loup
(Vorstand Finanzen)

2.1 Verbundene Unternehmen

Die Genossenschaft gründete 1998 als alleinige Gesellschafterin die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Das Stammkapital beträgt 50.000,00 €. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 1.850.000,00 €. Hauptgegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen. Dazu zählen u. a. Wohnungseigentums- und Hausverwaltung, Geschäftsbesorgung für andere Unternehmen, Wärmemessdienstleistungen, Energielieferung und die Errichtung und Betreuung von Kabelnetzen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 26.459,81 € ausgewiesen. Zum 31.12.2023 hatte die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 2.034.760,62 €.

Weitere Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

2.2 Bewirtschaftung

2.2.1 Eigener Bestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 6.907 Wohnungen inkl. 8 eigengenutzter Einheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 387.063,01 m². Weiterhin werden 314 Garagen, 2.025 Stellplätze für PKW, 650 Nutzungsverträge für Stellplätze von Fremdgaragen und 21 gewerblich genutzte Objekte sowie ein Gemeinschaftspavillon verwaltet.

2.2.2 Angaben zum Wohnungsbestand

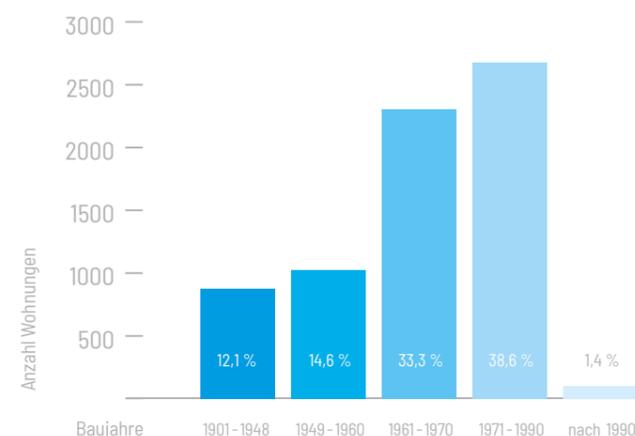
Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist auf die gesamte Stadtfläche Nordhausens, der Stadt Bleicherode mit dem Ortsteil Wipperdorf, der Stadt Heringen, auf die Gemeinde Harztor mit den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachswerfen, sowie auf die Gemeinde Südharz mit dem Ortsteil Rottleberode verteilt.

Im Gesamtbestand befinden sich nunmehr:

- » 831 Wohnungen aus den Baujahren 1901 bis 1948 (12,1 %)
- » 1.012 Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1960 (14,6 %)
- » 2.306 Wohnungen aus den Baujahren 1961 bis 1970 (33,3 %)
- » 2.670 Wohnungen aus den Baujahren 1971 bis 1990 (38,6 %)(vor allem Plattenbauten)
- » 99 Wohnungen aus den Baujahren nach 1990 (1,4 %)

6.918 Wohnungen gesamt*

* davon 7 eigengenutzte und 12 gewerblich genutzte Wohnungen



2.2.3 Grundstücke

Die WBG Südharz hat im Jahr 2023 durch Veräußerung von Grundstücksflächen ihr bewirtschaftetes Grundvermögen um 1.159 m² verringert. Die bilanzierte Grundstücksfläche der Genossenschaft beträgt per 31.12.2023 insgesamt 617.589 m².

2.2.4 Bautätigkeit / Investitionen

Im Jahr 2023 wurden aktivierungsfähige Bauleistungen an Wohngebäuden, Stellplätzen und Außenanlagen in Höhe von 3.008,8 T€ erbracht.

Die Bauleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen betrafen im Wesentlichen die Objekte Lindenstraße 2-8 und Blödastraße 20 in Nordhausen und die Naumannstraße 1-8, Naumannstraße 9-14, Gartenstraße 54-55, Gartenstraße 56-57 sowie Angerbergstraße 42-43 in Bleicherode.

Für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden 165,8 T€ aufgewendet.

Die Beteiligung an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft wurde um 174,4 T€ erhöht.

2.2.5 Vermietungssituation

Stand der Vermietung

Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich die Vermietungsquote im genossenschaftlichen Bestand auf 96,7 %. Demzufolge waren insgesamt 226 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nicht vermietet (Vorjahr: 244 Wohnungen). Von den zum Stichtag nicht vermieteten Einheiten standen 107 Wohnungen länger als 3 Monate für die Vermietung nicht zur Verfügung, davon 65 aus dem sanierten Wohnungsbestand.

Die Vermietungsquote verteilt sich auf:

- » im teilsanierten Bestand in Höhe von 95,1 % = 1.187 Einheiten
- » im sanierten Bestand in Höhe von 97,1 % = 5.505 Einheiten

Die Naumannstraße 1-8 präsentiert sich mit ihren Balkonanlagen nicht nur komfortabel, sondern auch optisch in einem harmonischen Gesamtbild.



Ertragssteigerungen / Ertragsausfälle

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Sollmieten um 376,4 T€ gesteigert werden. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Neuvertragsmieten sowie Modernisierungsumlagen.

Die Sollmieteinnahmen wurden durch Leerstandsausfälle in Höhe von 791,1 T€ (Vorjahr: 1.256,2 T€) geschmälert. Im Zuge der Abrechnung der Nebenkosten des Jahres 2022 entfielen im Geschäftsjahr 2023 277,7 T€ (Vorjahr: 304,5 T€) auf nicht vermietete Einheiten.

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2023 wurden 668 Mitglieder mit 4.899 Anteilen aufgenommen. Ausgeschieden sind 656 Mitglieder mit 4.557 Anteilen, davon:

- » Kündigung 510 Mitglieder,
- » Übertragung 54 Mitglieder sowie durch
- » Tod 92 Mitglieder.

Per 31.12.2023 waren in der Genossenschaft 6.975 verbleibende Mitglieder mit 52.939 Anteilen registriert. Damit sind zum Stichtag 31.12.2023 12 Mitglieder mehr eingetragen als zum Stichtag 31.12.2022.

Mieten

Die Mieten je m² Wohnfläche differieren aufgrund unterschiedlicher Ausstattung und Modernisierungsgrade. Sie belaufen sich von 3,00 € je m² bei teilsanierten Wohnungen bis 9,79 € je m² Wohnfläche in neu gebaute Wohnungen.

Die kalten Betriebskosten liegen im Durchschnitt bei 1,58 € je m² Wohn- und Gewerbefläche. Die gesamten Betriebskosten beliefen sich auf 2,52 € je m² Wohn- und Gewerbefläche.

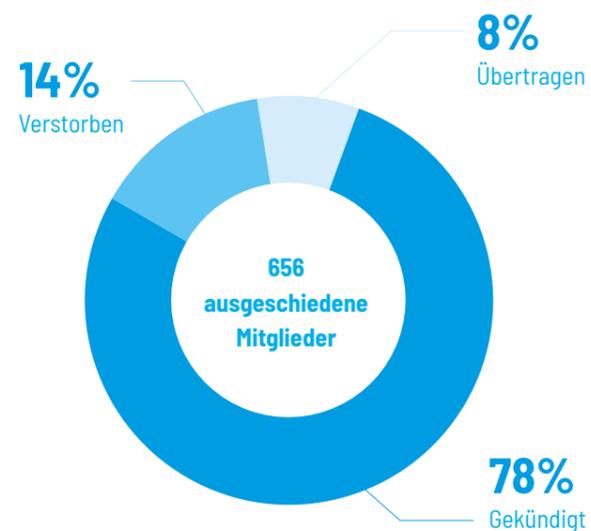
Forderungen aus Mieten

Die Höhe der Forderungen aus Vermietung nahmen per 31.12.2023 nach Wertberichtigung mit 271,7 T€ einen Anteil von 0,76 % an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ein.

Wertberichtigungen erfolgten in Höhe von 258,9 T€, das entspricht 0,72 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Eine Auflösung von Wertberichtigungen erfolgte in Höhe von 52,5 T€.

Vermietungsangebot

Das Vermietungsangebot ist an der Strategie der Wohnungsherrichtung nach vorgegebenen Standards ausgerichtet. Ergänzt wird das Portfolio durch spezielle Wohnungsangebote für Senioren. Diese Angebote werden durch ein umfangreiches Serviceangebot unterstützt. Damit geht die Genossenschaft einen wichtigen Schritt in Richtung der demografisch bedingten Bestandsanpassung. Das Angebot an sozial gefördertem Wohnraum wurde durch Neubau im Jahr 2022 erweitert. Dabei liegt der Fokus darauf, realistisch am Markt erzielbare und sozial verträgliche Mieten umsetzen zu können und ein modernes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot zu schaffen.



2.3 Darstellung der Lage

2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigen folgende Entwicklung (Strukturbilanz):

Vermögen	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	185.095,6	188.596,5
Finanzanlagen	1.924,4	1.750,0
Langfristige Forderungen	256,3	313,3
Rechnungsabgrenzungsposten	95,8	118,8
Summe	187.372,1	190.778,6
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Übriges Vorratsvermögen	81,4	132,1
Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.883,4	1.683,8
Summe	1.964,8	1.815,9
Flüssige Mittel	9.013,2	6.433,5
Bilanzvolumen	198.350,1	199.028,0

Kapital	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€
Langfristiges Vermögen		
Eigenkapital	115.862,3	111.458,2
Fremdkapital	72.504,4	78.929,3
Anleihen (70 %)	2.528,7	2.802,0
PRAP	544,7	574,7
Summe	191.440,1	193.764,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Rückstellungen	459,3	540,6
Verbindlichkeiten, RAP	5.366,9	3.522,2
Anleihen (30 %)	1.083,8	1.201,0
Summe	6.910,0	5.263,8
Bilanzvolumen	198.350,1	199.028,0

Laut Handelsbilanz wird das langfristige Vermögen zu 102,4 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

dität 2. Grades) beträgt zum 31.12.2023 die Überdeckung 4.609,9 T€.

Das liquide Vermögen beträgt zum 31.12.2023 9.013,2 T€. Die Barliquidität zum Stichtag beträgt 2.645,1 T€. Unter Berücksichtigung des kurzfristig liquidierbaren Vermögens (Liqui-

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2023 55,6 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 in T€	2022 in T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.603,1	7.517,0
Kapitalrücklage	512,6	497,6
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	5.922,6	5.492,3
Andere Ergebnisrücklagen	43.188,4	39.315,7
Summe	115.862,3	111.458,2

Das langfristige Vermögen ist zu 102,4 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte 2023 durch den Einsatz sowohl von Eigen- als auch Fremdmitteln. Fremdmittel aus Darlehensfinanzierungen wurden in Höhe von insgesamt 1.800,0 T€ valutiert. Darüber hinaus wurden Fördermittel in Höhe insgesamt 142.320,00 € an die Genossenschaft zur Finanzierung der Investitionen ausgezahlt, diese wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Weitere Finanzmittelaufnahmen sind im Jahr 2024 in Höhe von insgesamt 787,1 T€ vorgesehen. Sie dienen der Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Otto-Ludwig-Straße, in der Rudolf-Breitscheid-Straße und in der Weberstraße in Nordhausen.

Im Jahr 2023 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 8.224,9 T€.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft die alternative Finanzierungsmöglichkeit der Inhaberschuldverschreibungen weiter genutzt. Das Volumen hat sich im Geschäftsjahr im Saldo um 390,5 T€ verringert. Per 31.12.2023 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Inhaberschuldverschreibungen auf insgesamt 3.612,5 T€.

Ertragslage

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

	2023 in T€	2022 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.773,2	34.548,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	827,5	683,2
Bestandsveränderung	1.297,4	35,2
	37.898,1	35.266,7
Betriebskosten und Grundsteuer	11.833,8	10.560,2
Instandhaltungsaufwand	8.812,1	8.859,9
Personalaufwand	3.457,0	3.331,5
Abschreibungen	6.518,7	6.468,1
Zinsaufwand	1.271,3	1.354,4
Sonstige Aufwendungen	1.712,8	1.602,4
	-33.605,7	-32.176,5
Betriebsergebnis	4.292,4	3.090,2
Zinsergebnis	93,7	21,6
Steuern	-23,6	0,0
Neutrales Ergebnis	-59,4	-1.324,7
Jahresergebnis	4.303,1	1.787,1

Das Betriebsergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.202,2 T€. Maßgeblich für die Erhöhung des Betriebsergebnisses waren die Erhöhung der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung um 1.224,9 T€, höhere andere Um-

satzerlöse und Erträge von 144,3 T€ sowie die Verringerung des Zinsaufwandes um 83,1 T€. Dem gegenüber stehen die Erhöhung des Personalaufwandes um 125,5 T€ und die um 110,4 T€ gestiegenen sonstigen Aufwendungen.

Cash Flow – Entwicklung

Der nachhaltige Cash Flow beträgt 10.650,0 T€. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Cash Flow (dynamischer Verschuldungsgrad) beträgt 6,7 Jahre (Vorjahr: 8,3 Jahre). Das weist darauf hin, dass innerhalb der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Wohnbauten das Fremdkapital durch Innenfinanzierungsmittel getilgt werden kann.

Zinsentwicklung

Im Jahr 2023 wurden Neukredite im Umfang von 1.800,0 T€ zu gestiegenen Kapitalmarktzinssätzen aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen beträgt 1,69 %. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zur Nettomiete beträgt 4,79 %.

2.3.2 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Für Baumaßnahmen, einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten, hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 12.617,0 T€ aufgewendet.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Investitionen in Höhe von 10.844,6 T€ vorgesehen. Zuflüsse aus der Kreditaufnahme wurden für 2023 in Höhe von 787,1 T€ geplant.

Für Instandhaltungen inklusive verrechneter interner Leistungen im Wohnungsbestand wurden im Jahr 2023 9.608,2 T€ (Vorjahr: 9.628,3 T€) aufgewendet. Das Verhältnis Instandhaltung zur Wohn- und Gewerbefläche beträgt in 2023 24,33 € je m².

Für die Planung der Instandhaltung für Fremdleistungen in den kommenden Jahren wurden im Perspektivplan bis 2033 Instandhaltungsleistungen in Höhe von 23,66 € bis 28,82 € je m² Wohn- und Gewerbefläche eingeplant.



Die Mieter in der Angerbergstraße 44/45 können nun auf ihren neuen Balkonen die Abendsonne genießen und den Tag gemütlich ausklingen lassen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Nach Ausbruch des Krieges zwischen Russland und der Ukraine im Februar 2022 waren die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vielfältig und sehr unterschiedlich. Die insbesondere durch die sehr stark gestiegenen Energiekosten verursachte Inflation führte zu Preissteigerungen in allen Bereichen der Wirtschaft und des Lebens der Menschen. Insbesondere der Baubereich hat weiterhin hohe Preise durch stark gestiegene Materialkosten und höhere Arbeitskosten zu verzeichnen. Hinzu kommende Zinssteigerungen verteuern Baumaßnahmen zusätzlich. In den im Jahr 2023 durch die Genossenschaft abgeschlossenen Darlehensverträge wurden Zinssätze von mehr als 4,0 % vereinbart.

Dennoch war es möglich, sämtliche Baumaßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr pünktlich und unter Einhaltung der vorgegebenen Planbudgets zu realisieren. Der sich aktuell abzeichnende leichte Rückgang der Finanzierungskosten kann für neue Projekte positive Auswirkungen haben, sofern durch die Baupreisentwicklung dieser Effekt nicht konterkariert wird.

Die mit dem Krieg in der Ukraine erzeugte Energiekrise setzte eine erhebliche Preisentwicklung im Energiesektor in Gang. Zur Sicherung der Liquidität und zum Schutz der Mitglieder der Genossenschaft vor sehr hohen Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung wurden zu Beginn des Jahres 2023 die Heizkostenvorauszahlungen individuell angepasst. Diese prognostizierte Entwicklung trat aufgrund einer deutlichen Entspannung auf dem Energiemarkt im Laufe des Jahres nicht ein. Dies hat jedoch zur Folge, dass mit der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 im Jahr 2024 mit hohen Guthaben aus den Abrechnungen zu rechnen ist, die einen erheblichen Liquiditätsabfluss mit sich bringen werden. Dies hat in der Finanzplanung für das neue Geschäftsjahr entsprechend Berücksichtigung gefunden.

In Folge der Zuwanderung geflüchteter Menschen aus der Ukraine aufgrund des dort andauernden Konflikts wurden weitere Wohnungen im Jahr 2023 für deren Unterbringung zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden aktuell 340 Wohnungen zu diesem Zweck an die betroffenen Personen vermietet. Daraus resultierend ergab sich ein positiver Effekt

auf die Vermietungsquote der Genossenschaft. Das sich rückläufig entwickelnde Geschäftsfeld der Studentenwohnraumvermietung konnte dadurch vollständig ausgeglichen werden. Zum 31.12.2023 verzeichnete die WBG Südharz eine Vermietungsquote von 96,7 %. Derzeit ist nicht abzuschätzen, wie lange der Konflikt andauern wird, ob und ggf. wann mit einer Rückkehr der Geflüchteten und in welchem Umfang zu rechnen ist. In der Unternehmensplanung 2024 bis 2033 wird daher wieder von einem deutlichen Anstieg leerstehender Wohnungen ausgegangen und entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der hohen Inflationsentwicklung wurde im Jahr 2023 auf den Beginn einer neuen Vergleichsmietenanpassung verzichtet. Dennoch konnten die Wohnungssollmieten 2023 im Wesentlichen durch die Neuvermietung und Modernisierungen gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die jedoch gestiegenen Bewirtschaftungskosten werden ab dem Jahr 2024 die Anpassung der Wohnungsmieten im Zuge der Vergleichsmietenanpassungen notwendig machen. Darüber wurden die Vertreter bereits im Rahmen der Vertreterversammlung 2023 und auch im Rahmen des Vertreterforums zum Jahresende informiert. Die Anpassungen erfolgen unter Beachtung der rechtlichen und sozialen Bedingungen. Sie erfolgen sukzessive über den Gesamtbestand im Zeitraum bis voraussichtlich Mitte des Jahres 2026. Dadurch wird eine weitere Optimierung der Erträge der Hausbewirtschaftung erzielt werden können und die Möglichkeit weiterer Investitionen in die Bestandsoptimierung durch Instandhaltung, Modernisierung und ggf. Neubau gewährleistet.

Im Zuge der Bestandsoptimierung erfolgte im Jahr 2023 der Rückbau des Objektes Straße der Einheit 10 a-c in Wippersdorf. Die Finanzierung der Maßnahme wurde zum großen Teil über Rückbaufördermittel in Kooperation mit der Landgemeinde Bleicherode realisiert. Das Objekt unterlag im Zuge des Erwerbs der Bestände der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH im Jahr 2021 einer Rückbaupflichtung. Weitere Objekte, wie die Löwentorstraße 1a-1c sowie Käthe-Kollwitz-Straße 37-40 in Bleicherode wurden ebenfalls für den Rückbau vorbereitet. Diese Maßnahmen haben im Rahmen der Unternehmensplanung bis zum Jahr 2025 Berücksichtigung gefunden. Derzeit besteht noch keine Aussicht auf eine angemessene Förderung dieser weiteren Abrisse, wodurch die Realisierung aktuell nicht gewährleistet ist. Hierzu erfolgen enge Abstimmungen mit der Landgemeinde Bleicherode. Von weiteren Rückbaumaßnahmen, insbesondere im Stadtgebiet Nordhausen, wird vorerst aufgrund der sich darstellenden Vermietungssituation Abstand genommen. Sollte sich aber eine Umkehr dieser Lage wieder hin zu steigenden Leerständen abzeichnen, werden die Abstimmungen hierzu mit der Stadt Nordhausen und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erneut aufgenommen werden.

Die WBG Südharz prüft im Jahr 2024 die Realisierung eines Neubauvorhabens, welches in Nordhausen umgesetzt werden könnte. Dafür wurden die Planungen

bis zur Abstimmung im Aufsichtsrat und der sich anschließenden Ausschreibung vorangetrieben. Auf Basis der Ergebnisse und nach eingehender Analyse des Investitionsvorhabens wird voraussichtlich zum Jahresende eine endgültige Entscheidung zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden können. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die zu erwartenden Baukosten eine marktgerechte Mietpreisbildung zulassen.

Zur weiteren Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestände der WBG Südharz erfolgt seit 2020 in der Tochtergesellschaft, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH, der Ausbau des Glasfasernetzes in den genossenschaftlichen Wohnungen. Bis zum 30.06.2024 sollen diese Investitionen am Standort Nordhausen weitestgehend abgeschlossen sein. Ca. 6.500 Wohnungen werden dann über eine moderne Ausstattung mit hochleistungsfähigem Glasfasernetz verfügen. Darüber hinaus wurden in der WVG Nordhausen weitere Geschäftsfelder initiiert, die der Sicherung der Wärmeversorgung in den Beständen der Genossenschaft dienen. Mit der Wärmelieferung an den Standorten Bleicherode und Heringen betritt die WVG Nordhausen erstmals Neuland im Bereich der Energieversorgungsleistungen. Darüber hinaus wurde in der Tochtergesellschaft ein Handwerkerpool aufgebaut, der die laufenden Instandhaltungen in den Gewerken Heizung / Sanitär sowie Elektro unterstützen soll. Damit wird auf die sich immer schwierigere Situation der Verfügbarkeit von Fachfirmen reagiert.

Die Unternehmensplanung der WBG Südharz für den Zeitraum 2024 bis 2033 wurde am 23.01.2024 durch den Aufsichtsrat bestätigt. Sie berücksichtigt alle im Zeitpunkt der Planungserstellung bekannten und einschätzbaren Planungsprämissen. Sie weist im Ergebnis über den gesamten Planungszeitraum positive Jahresergebnisse und eine stabile Finanzmittelausstattung in angemessener Höhe aus.

Für das Jahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.275,8 T€ erwartet. Die kurzfristig eintretenden erheblichen Veränderungen durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der politischen Situation bergen das Risiko von höheren Planabweichungen, denen mit einem engmaschigen Controlling der Entwicklungen und rechtzeitigen Plananpassungen entgegengewirkt werden muss.

Nordhausen, 31.03.2024

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Vorstand



Sven Dörmann
Vorstand Wohnen



Steffen Loup
Vorstand Finanzen



Bericht des Aufsichtsrates

Im Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2023 mit dem Ausscheiden eines Mitgliedes und der Neuwahl von zwei sehr kompetenten und erfahrenen Mitgliedern die Gremienarbeit kontinuierlich fortgesetzt. Im Rahmen der Konstituierung wurde Gunther Hebestreit zum Vorsitzenden und Frau Doris Schilling zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wahrgenommen. Er handelte dabei nach den Vorgaben seiner Geschäftsordnung.

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 über wohnungspolitische Entwicklungen unterrichtet. Zeitnah und umfassend informierte er über seine Planungen, die zu ergreifenden Maßnahmen und deren Auswirkungen, die Entwicklung der Geschäfte sowie über die aktuelle Lage der WBG Südharz und ihrer Tochtergesellschaft. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis von Vorstandsvorlagen ausführlich in den Aufsichtsratssitzungen erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt fanden im Jahr 2023 fünf turnusmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Wesentliche Inhalte dieser Sitzungen waren die Prüfung und Beratung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Information über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und deren Tochtergesellschaft mit dem Schwerpunkt zum Auf- bzw. Ausbau der neuen Geschäftsfelder. Dies betrifft insbesondere

den Bau und den Betrieb des Glasfasernetzes, die Übernahme der Wärmeversorgung in den Bereichen Bleicherode und Heringen, den Bereich Wärmemessdienstleistungen und den Ausbau der WBG Energie Produkte im Bereich Gas- und Stromversorgung.

Gegenstand der Beschlussfassung waren im Jahr 2023 u. a.

- » die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2023 bis 2032,
- » die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Wohnungswertungsgesellschaft Nordhausen mbH zum Geschäftszweck des Unternehmens,
- » die Festlegung der Bedingungen für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen,
- » die Planung eines weiteren Wohnungsneubaus am Standort Nordhausen sowie
- » Grundstücksverkäufe.

Die Ausschüsse Finanzen und Wohnen berieten in insgesamt sieben Sitzungen Sonderthemen der Genossenschaft, wie z. B.

- » Konditionenvorschlag für die Inhaberschuldverschreibungen ab 01.01.2024,
- » Beratung zu zukünftigen Wohnungsangeboten auf Basis der Studie des GdW „Wohntrends 2040“,
- » Entwicklung der Instandsetzungskosten im Verhältnis zur Mietentwicklung,
- » Strategische Positionierung zu Art und Umfang der Instandsetzungsleistungen,
- » Analyse der Wirtschaftlichkeit von E-Mobilität im Fuhrpark der WBG,
- » Prüfung von Wartungsleistungen für technische Gebäudeausrüstung sowie
- » Entwicklung der Einheitspreisabkommen.



Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses per 31.12.2023 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen des Schlussgespräches zur Jahresabschlussprüfung am 30.04.2024 durch den Prüfungsverband 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.

Mit einem Jahresüberschuss von 4.303,1 T€ hat die WBG Südharz ein außergewöhnlich erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Ergebnisse bescheinigen die Richtigkeit der strategischen Ausrichtung der WBG Südharz mit seiner Tochtergesellschaft.

Auch im Rahmen seiner Prüfungen konnte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 23.05.2024 würdigen. Er stellte fest, dass die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang mit dem Lagebericht im Einklang stehen. Für das Jahr 2023 wurde eine vollständige und richtige Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft wiedergegeben.

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

- » den Jahresabschluss 2023 festzustellen,
- » den Jahresüberschuss gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden und
- » dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Wir bedanken uns herzlich für die sehr erfolgreiche Arbeit und die konstruktive Zusammenarbeit mit den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Im Hinblick auf die sehr erfolgreiche geleistete Arbeit und die zu erwartenden bevorstehenden Aufgaben, welche durch die politischen Entscheidungen immer schwieriger werden, hat sich der Aufsichtsrat entschieden, die beiden Vorstände, Herrn Dörmann und Herrn Loup, vorzeitig wieder zu bestellen. Mit diesem Schritt bekunden wir unsere hohe Wertschätzung und unser Vertrauen in die Arbeit der beiden Herren.

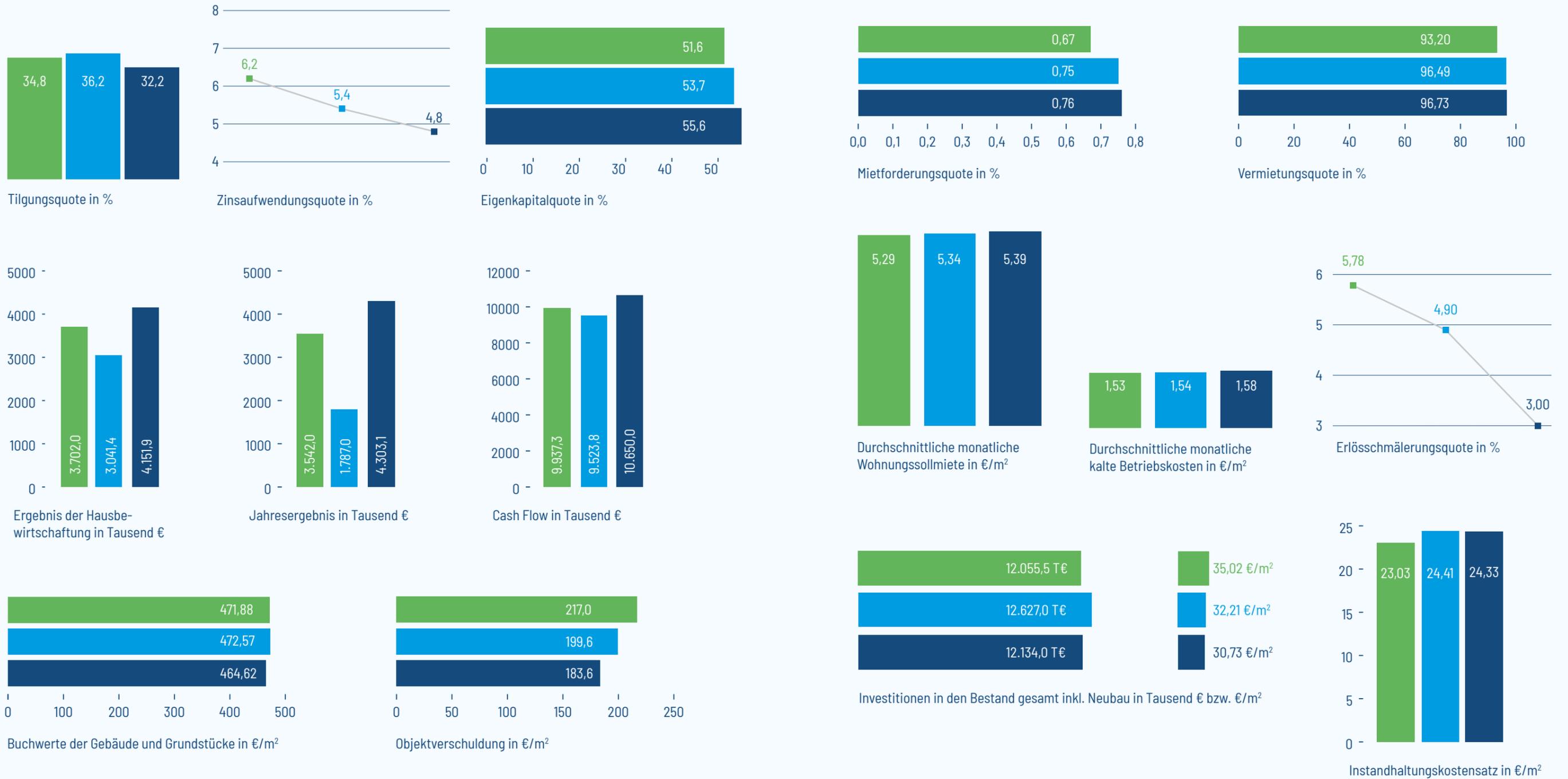
Sowohl für den Vorstand als auch für die WBG eG Südharz schafft dies Planungssicherheit und somit Kontinuität.

gez. Gunther Hebestreit
Aufsichtsratsvorsitzender

Kennzahlen

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	71.616,00	28.407,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	176.955.657,39	180.010.764,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.569.892,16	6.842.659,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.088.028,15	1.088.028,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	93.544,00	102.861,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.398,00	269.620,00
7. Anlagen im Bau	928,20	223.152,91
8. Bauvorbereitungskosten	28.019,84	185.023.962,62
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.924.435,41	1.750.000,00
	187.020.014,03	190.346.470,21
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	10.844.298,19	9.546.909,76
2. Andere Vorräte	53.733,99	75.100,79
3. Geleistete Anzahlungen	27.675,85	10.925.708,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	271.650,11	258.256,33
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	798,00	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.910,78	171.391,39
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	380.166,89	142.627,17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	548.630,24	1.218.156,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.013.175,55	6.433.512,72
2. Bausparguthaben	929.120,83	9.942.296,38
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	109.807,56	126.919,15
BILANZSUMME	209.215.982,02	208.639.471,47

PASSIVA	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	551.559,54	514.739,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.603.138,26	7.516.964,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 41.423,98 € Vorjahr: 33.319,79 €	13.675,00	8.168.372,80
II. Kapitalrücklage	512.620,86	497.595,86
III. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32	58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 430.300,00 € Vorjahr: 178.700,00 €	5.922.622,95	5.492.322,95
3. Andere Ergebnismrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 3.872.755,71 € Vorjahr: 1.608.412,43 €	43.188.412,12	107.746.593,39
Eigenkapital insgesamt	116.427.587,05	111.983.312,04
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	26.636,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	436.647,08	459.283,08
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	3.612.500,00	4.003.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.555.968,11	78.988.101,85
3. Erhaltene Anzahlungen	13.444.217,19	10.816.944,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	500.298,18	429.810,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.395.315,22	1.059.582,50
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.574,63	64.566,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: 14.079,90 € Vorjahr: 67.073,82 €	253.610,25	91.783.483,58
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	545.628,31	576.815,57
BILANZSUMME	209.215.982,02	208.639.471,47

Gewinn- und Verlustrechnung
Geschäftsjahr 2023

	Geschäftsjahr 2023		Geschäftsjahr 2022	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus				
a. der Hausbewirtschaftung	35.773.220,11		34.548.264,11	
b. anderen Lieferungen und Leistungen	288.375,63	36.061.595,74	119.485,52	
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.297.388,43	35.181,17	
3. Sonstige betriebliche Erträge		788.871,35	746.663,74	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.124.588,83		18.871.106,13	
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.170,00	20.125.758,83	1.170,00	
Rohergebnis		18.022.096,69	16.577.318,41	
5. Personalaufwand				
a. Löhne und Gehälter	2.844.395,32		2.735.721,29	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 50.990,19 € Vorjahr: 48.063,11 €	612.610,27	3.457.005,59	595.734,56	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.518.715,20	6.615.895,15	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.852.800,00	1.686.921,70	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		93.744,51	22.912,07	
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.237,50 € Vorjahr: 145,83 € davon aus Abzinsung: 2.177,58 € Vorjahr: 960,36 €				
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.125.283,47	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.271.292,53	1.355.748,23	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		37.311,20	20.636,00	
Ergebnis nach Steuern		4.978.716,68	2.464.290,08	
12. Sonstige Steuern		675.660,97	677.177,65	
Jahresüberschuss		4.303.055,71	1.787.112,43	
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		430.300,00	178.700,00	
14. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		3.872.755,71	1.608.412,43	
BILANZGEWINN		0,00	0,00	



Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz mit Sitz in Nordhausen ist im Genossenschafts-register beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 400029 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 in der aktuellen Fassung 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 ein bis drei 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. Außenanlagen wurden mit 10 % p.a. der Herstellungskosten abgeschrieben. Stellplätze und Garagen wurden mit den Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Stellplätze ohne Bügel haben einen Abschreibungssatz von 20 % p.a., Stellplätze mit Bügel von 7 %. Bei Garagen wird seit 01.01.1999 ein Abschreibungssatz von 5 % p.a. angewandt. Müllcontainereinhausungen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen (5 %) bewertet. Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungssätze aufgrund einer Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren festgelegt. Technische Anlagen und Maschinen werden mit 5 % abgeschrieben. Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. 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 2023 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € wurden im gleichen Jahr vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31.12.2023 beträgt 2.034.760,62 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2023 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.459,81 € aus. Der Gewinnvortrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 161.220,43 €.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 10.844.298,19 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 291.600,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 2.100,00 € und in Höhe von 17.400,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach dem Lifo-Verfahren bewertet. Bestände an Reparaturma-

terialien und sonstigen Materialvorräten beinhalten im Wesentlichen Gas-einzelthermen. Diese Bestände werden nach dem Fifo-Verfahren bewertet. In den geleisteten Anzahlungen wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der unverkauften Wohnungen mit 20.281,38 € bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 258.852,49 € 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 256.331,68 €. 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 544.712,43 € aus dem Thüringer Innenstadtschulungsprogramm (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 fünf-tigen 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
Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der als Anlage 1 beigefügt ist. Von den Investitionen in Grundstücke mit Wohnbauten wurden Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle im Rahmen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Höhe von 142.320,00 € abgesetzt. Von den Investitionen in die Geschäftsausstattung wurden Investitionszuschüsse des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Rahmen der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (Umweltbonus) in Höhe von 4.500,00 € von den Anschaffungskosten aktivisch abgesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

» Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
» Forderungen aus Vermietung	271.650,11 €	
» Forderungen aus Grundstücksverkäufen	798,00 €	
» Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.910,78 €	
» Forderungen gegen verbundene Unternehmen	380.166,89 €	
» Sonstige Vermögensgegenstände	548.630,24 €	196.832,18 €
» Gesamt	1.218.156,02 €	196.832,18 €

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Sonstige Rückstellungen

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

» Kosten der Hausbewirtschaftung:	116.000,00 €
» Prüfungskosten:	51.570,00 €
» Urlaub:	93.076,00 €
» Jahresabschlusserstellung:	55.000,00 €

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) verwiesen. In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht. 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 9.603.022,61 €. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche, nicht nachhaltige oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

» Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens	90.661,61 €
» Erträge aus WE-Abnahmen	247.239,84 €
» Erträge aus Versicherungen	225.794,06 €
» Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen	52.468,78 €
» Erträge frühere Jahre	53.357,89 €
» Erträge aus Kostenerstattungen	51.502,88 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

» Wertberichtigungen / Abschreibung von Forderungen	193.540,83 €
» Instandhaltung Verwaltungsgebäude	50.654,74 €
» Rechts- und Beratungskosten	57.222,81 €
» Externe Beratungsleistungen	31.756,65 €
» Abrisskosten	51.474,80 €
» Aufwendungen frühere Jahre	43.857,96 €

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft gründete 1998 als 100%er Gesellschafter die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Der Sitz der Gesellschaft ist Nordhausen. Die Stamm-einlage beträgt 50.000,00 €. Im Rahmen des Glasfasernetzbaus durch die WVG haftet die Genossenschaft für ein zur Finanzierung dieser Investition durch das Tochterunternehmen aufgenommenes Darlehen in Höhe von 3.800.000,00 € im Rahmen von Grundpfandrechten. Die Genossenschaft verwaltet Kautionsgelder von Nichtmitgliedern in Höhe von 60.112,16 € (Vorjahr: 71.301,83 €).

Finanzinstrumente:

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den Vorständen waren im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigt:

» Kaufmännische Angestellte	27,5
» Objektmanager	13,5
» Auszubildende / geringfügige Beschäftigte	10,5
» technische Mitarbeiter	12,5
» Gesamt:	64,0

Mitgliederbewegung

	Mitgliederzahl	Anteile
» Stand am 31. Dezember 2022	6.963	52.597
» Zugänge durch Neuaufnahme	668	4.899
» Abgänge durch		
Kündigung	510	3.379
Übertragung	54	416
Tod	92	658
» Anteilskündigungen		104
» Stand am 31. Dezember 2023	6.975	52.939

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 86.173,76 €.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.303.055,71 € wie folgt zu verwenden:

» Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung:	430.300,00 €
» Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung:	3.872.755,71 €

Mitglieder des Vorstandes

Herr Sven Dörmann	
Herr Steffen Loup	
<u>Mitglieder des Aufsichtsrates / ausgeübte Tätigkeit</u>	
Herr Gunther Hebestreit (ab 22.06.2023) Vorsitzender	Dipl.-Bauing. (FH)
Frau Doris Schilling (ab 22.06.2023) stellv. Vorsitzende	Abt.-Leiterin (i. R.)
Herr André Vollmer (ab 22.06.2023) Schriftführer	Vorstand
Frau Dr. Kareen Schlangen	Dozentin
Herr Mike Szybalski	Leiter Bauordnungsamt
Herr Stephan Klante	Bürgermeister
Herr Alexander Link	Rechtsanwalt
Herr Andrew Brotrück (bis 22.06.2023)	Bankkaufmann

Zuständiger Prüfungsverband

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Regierungsstr. 58 99084 Erfurt

Nordhausen, 31.03.2024

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Vorstand

	
Sven Dörmann Vorstand	Steffen Loup Vorstand

Anlagen

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

Anlagevermögen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	Buchwert 31.12.23
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	120.063,95	55.366,89	-	-	175.430,84	71.616,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	316.951.945,24	2.357.060,88	173.585,39	852.458,09	319.987.878,82	176.955.657,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.966.453,81	990,81	-	-	10.967.444,62	6.569.892,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.057,00	-	-	-	1.202.057,00	1.088.028,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	-	-	-	23.494,88	23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39	-	-	-	186.256,39	93.544,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.416.707,96	110.450,92	78.800,13	-	1.448.358,75	264.398,00
7. Anlagen im Bau	223.152,91	630.233,38	-	-852.458,09	928,20	928,20
8. Bauvorbereitungskosten	7.482,52	20.537,32	-	-	28.019,84	28.019,84
SACHANLAGEVERMÖGEN	330.977.550,71	3.119.273,31	252.385,52	0,00	333.844.438,50	185.023.962,62
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.875.283,47	174.435,41	-	-	3.049.718,88	1.924.435,41
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	333.972.898,13	3.349.075,61	252.385,52	0,00	337.069.588,22	187.020.014,03

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Anleihen	3.612.500,00	1.457.000,00	2.155.500,00			
Vorjahr	4.003.000,00	1.929.500,00	2.073.500,00			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.555.968,11	7.898.451,54	26.276.860,87	38.380.655,70	72.555.968,11	Grundpfandrechte
Vorjahr	78.988.101,85	8.258.090,22	28.746.535,00	41.983.476,63	78.988.101,85	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	13.444.217,19	13.444.217,19				
Vorjahr	10.816.944,11	10.816.944,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	500.298,18	500.298,18				
Vorjahr	429.810,83	429.810,83				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.395.315,22	1.395.315,22				
Vorjahr	1.059.582,50	1.059.582,50				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.574,63	21.574,63				
Vorjahr	64.566,60	64.566,60				
Sonstige Verbindlichkeiten	253.610,25	253.610,25				
Vorjahr	176.694,99	176.694,99				
	91.783.483,58	24.970.467,01	28.432.360,87	38.380.655,70	72.555.968,11	
Vorjahr	95.538.700,88	22.735.189,25	30.820.035,00	41.983.476,63	78.988.101,85	

1111/24-23

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

1

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 6.899 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten sowie 314 Garagen und 2.025 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 2023 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.

1111/24-23

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

2

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 2023 55,6 % (Vorjahr: 53,7 %). Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage des Jahres 2023 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 4.303,3, welches im Wesentlichen durch ein um 1.202,2 höheres Betriebsergebnis und ein um 1.265,3 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 Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen. Darunter fallen unter anderem Energielieferungen, Wärmemessdienstleistungen, Errichtung und Betreuung von Kabelnetzen, Werkstoffmanagement, Hausmeisterdienstleistungen, Grünlandpflege, handwerkliche Werkleistungen, Wohnungseigentums- und Hausverwaltung, Geschäftsbesorgung für andere Unternehmen, Quartiersmanagement, Maklertätigkeiten und ähnliches. Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH weist für das Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag von Tsd. € 26,5 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 2.034,8 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.

1111/24-23

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

3

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 26. April 2024

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

gez. Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)

Impressum

Dieser Geschäftsbericht wird allen Vertretern der Genossenschaft, interessierten Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstituten und Verbänden sowie den gesetzlich vorgeschriebenen Stellen und Anlegern von Inhaberschuldverschreibungen zugestellt. Herausgeber ist die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz.

Fotos

Tobias Rödiger und Antonia Buchmann GbR
Getty Images Deutschland GmbH

Gestaltung

enders Marketing und Kommunikation GmbH
Lafontainestraße 28
06114 Halle (Saale)

Druck

Mehgro Werbung GmbH
Gewerbegebiet 2
99765 Urbach

Mai 2024



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
Instagram: wbg-suedharz

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo.-Do. 09:00 -12:00 Uhr, 13:00 -17:00 Uhr
Fr. geschlossen

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