

2024

Wohnungsbaugenossenschaft
eG Südharz



Geschäftsbericht

*Was wir heute tun,
entscheidet darüber,
wie die Welt morgen
aussieht.*

Marie von Ebner-Eschenbach

Inhalt

04

Vorwort

06

WBG Südharz
auf einen Blick

10

**Erhalt der
Marktführerschaft**
Stetige Investitionen
und Entwicklung
sichern unsere
Spitzenposition

16

**Erhalt der
Innovationskraft**
Zukunft gestalten
heißt, aus Erfah-
rung klug weiterzu-
denken

20

**Soziale
Genossenschaft**
Eine starke
Gemeinschaft ist die
Basis für alles, was
wir tun

24

**Ökologische
Nachhaltigkeit**
Für eine lebenswerte
Zukunft vor Ort
handeln wir voraus-
schauend

26

Lagebericht

40

Jahresbericht des
Aufsichtsrates

44

Jahresabschluss

52

Zusammengefasstes
Prüfungsergebnis

Unsere WBG Südharz

Fünf Jahre Strategie- konzept "WBG 2030"

*Wo wir stehen –
und wohin wir gemeinsam gehen*

Bei unserer WBG Südharz wurde im Jahr 2019 gemeinsam mit 15 Führungskräften das Strategiekonzept "WBG 2030" erarbeitet. Auf dem Fundament genossenschaftlicher Überzeugung und getragen von klaren Werten wird unsere WBG Südharz zukunftssicher aufgestellt – wirtschaftlich, sozial und ökologisch.

Heute, fünf Jahre später, können wir sagen: Unsere Strategie wirkt. Sie wirkt, weil sie nicht abstrakt bleibt, sondern in jeder Maßnahme, in jedem Gespräch, in jeder Entscheidung greifbar ist – und weil sie auf einem zentralen Prinzip fußt: Wir denken und handeln **gemeinsam**.

Unser strategischer Kompass, der auf dem Vorgängerkonzept „WBG 2020“ aufbaut, ist heute mehr denn je Richtschnur und Prüfstein unseres täglichen Handelns. Er stellt sicher, dass unternehmerische Entscheidungen nicht isoliert, sondern im Sinne unseres genossenschaftlichen Auftrags getroffen werden. Denn wir gestalten nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität – für fast 7.000 Mitglieder, für unsere Region und für kommende Generationen.



Was wir erreicht haben

Die Umsetzung unseres Strategiekonzeptes gliedert sich in vier zentrale Zielbereiche – **Marktführerschaft, Innovationskraft, soziale Genossenschaft und ökologische Nachhaltigkeit**. Dass diese Themen untrennbar miteinander verwoben sind, zeigt sich in vielen unserer Maßnahmen. So steigert beispielsweise jede Modernisierung nicht nur die Wohnqualität, sondern auch unsere Wettbewerbsfähigkeit und trägt gleichzeitig zum Klimaschutz bei. Oder: Jedes neue Produkt aus unserer WBG-Welt stärkt den Servicegedanken und sichert zugleich auch die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft.

Die Zahlen sprechen für sich:

- Unsere Vermietungsquote liegt bei 97 %.
- Unsere Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte sind auf konstant hohem Niveau.
- Unsere Tochtergesellschaft, die WVG Nordhausen, ist heute der wichtigste Servicepartner unserer Genossenschaft – ein Erfolgsmodell.
- Das Motto „Wohnen mit Service“ wurde systematisch mit neuen Bausteinen weiterentwickelt – z. B. mit unseren eigenen Energieprodukten.

Worauf wir bauen – bis 2030 und darüber hinaus

Auch in der Halbzeit des strategischen Zeithorizonts ist unser Weg nicht abgeschlossen – im Gegenteil. Die Herausforderungen der Gegenwart fordern von uns ein umsichtiges, aber entschlossenes Handeln: In einer Zeit, in der viele nach Halt, nach Verlässlichkeit und nach echtem Miteinander suchen, geben wir Antworten – mit einem lebendigen Quartiersleben, mit Mitbestimmung, mit fairen Mieten und einem klaren Wertekompass.

Bis 2030 setzen wir auf Grundlage der bisher gewonnenen Erkenntnisse den eingeschlagenen Weg konsequent fort und führen das Strategiekonzept 2030 kontinuierlich weiter. Unser Anspruch bleibt: Unsere WBG Südharz als soziale, innovative und nachhaltige Marktführerin zu gestalten.

Dabei behalten wir das große Ganze im Blick – und den einzelnen Menschen im Herzen. Denn was auch immer wir planen, sanieren, modernisieren oder neu denken: Am Ende geht es immer darum, wie sich das Leben unserer Mitglieder verbessert.

Unsere WBG Südharz bleibt in Bewegung – mit Haltung, mit Strategie, mit Herz.

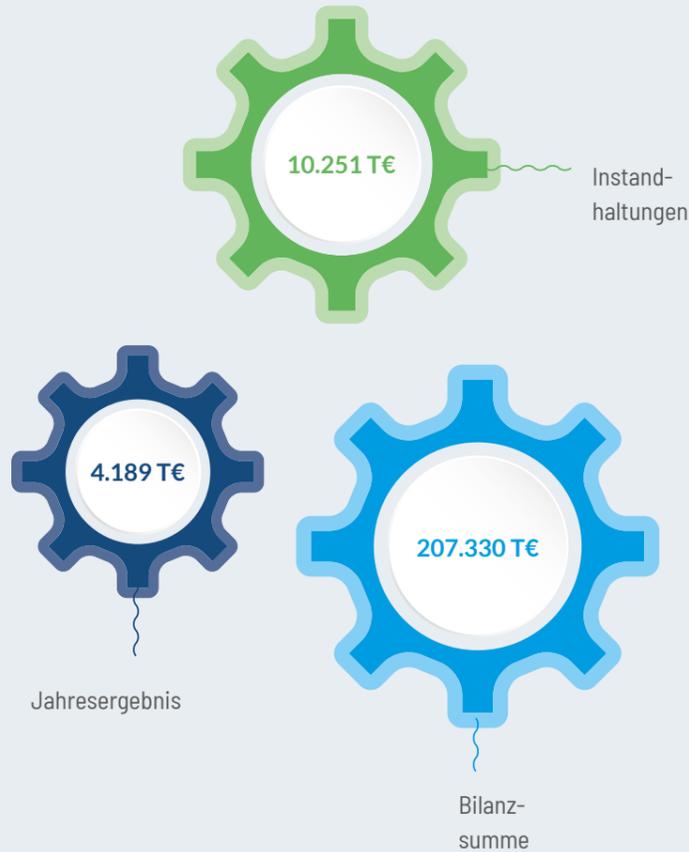
WBG Südharz auf einen Blick

	2020	2021	2022	2023	2024
Zahl der Mitglieder	6.849	6.755	6.963	6.975	6.942
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.315,3	7.323,9	7.517,0	7.603,1	7.666,2
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.738	6.993	6.974	6.936	6.887
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	51	52	56	56	55
zzgl. der Auszubildenden/ Studierenden	8	8	8	8	7
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	7.579,5	8.319,7	8.851,6	8.804,5	9.373,1
Jahresergebnis in T€	3.576,9	3.542,0	1.787,1	4.303,1	4.189
Bilanzsumme in T€	207.155,9	213.162,4	208.639,5	209.216,0	207.330,3
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				

Tochterunternehmen

verwalteter Bestand (Stellplätze, Gewerbe, Wohnungen)	1.242	1.081	1.209	1.284	1.299
Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	6	6	6	7	7
mit Glasfaser / Breitbandkabel versorgte Einheiten	6.433	6.713	6.821	7.030	7.148
durch Wärmecontracting versorgte Einheiten	-	-	-	724	844





Vertreterversammlung

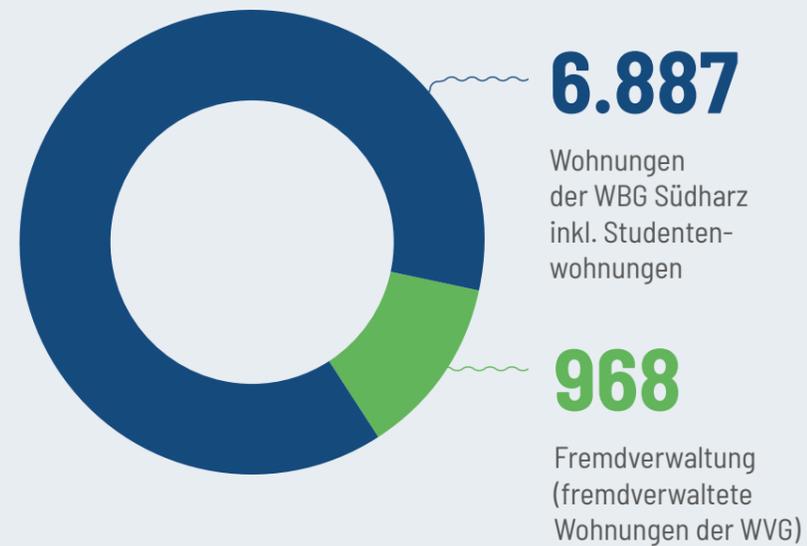
74 Vertreter, diese wurden von den Mitgliedern der Genossenschaft aus 10 Wahlbezirken gewählt.

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 **7.886** Wohnungen
 (6.876 WBG, inkl. 11 Gewerbeeinheiten, 1.010 WVG)

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



94 %
 Weiterempfehlungsquote der Mitglieder

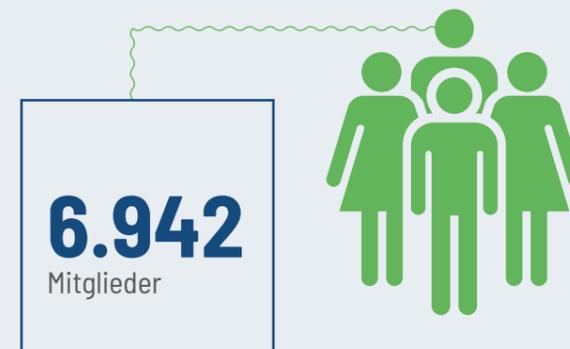


82,6 %
 der Bestände sind vollsaniert



669
 Neuverträge Vermietung

WBG in Zahlen



Erhalt der Marktführerschaft

Unsere WBG Südharz ist Marktführerin – und das nicht ohne Grund. Wir investieren kontinuierlich in unsere Bestände, gestalten Neubauten vorausschauend und entwickeln uns als Arbeitgeberin stetig weiter. Doch wer vorn bleiben will, darf sich nicht auf Erreichtem ausruhen.



Führen heißt: Mutig investieren, klug steuern, menschlich bleiben.



Saniertes Badezimmer der Harzstraße 23

Ein starkes Bestandsmanagement, wirtschaftliche Weitsicht und soziale Verantwortung gehören deshalb untrennbar zusammen. Im Kern geht es um eine klare Haltung: Wir wollen nicht nur mitlaufen – wir wollen führen. Und zwar mit Qualität, Stabilität und Sinn.

Gute Wohnungen sind kein Zufallsprodukt – sie sind das Ergebnis von Haltung und Handlung

Ein Großteil der Wohnhäuser im Bestand ist zwischen 1950 und 1990 entstanden. Damit diese Gebäude auch in Zukunft zu den besten Wohnanlagen der Region gehören, investiert unsere Genossenschaft jedes Jahr mehrere Mio. € in Instandhaltung, Modernisierung und Umbau.

Neben energetischen Maßnahmen geht es vor allem um altersgerechten Umbau, Einzugsfertigkeit bei Wohnungswechseln und eine Aufwertung des direkten Wohnumfeldes. Die Umsetzung erfolgt dabei in Abhängigkeit unserer Portfoliostrategie objektkonkret unter Berücksichtigung der Bedürfnisse sowie im Hinblick auf die demografische Entwicklung.

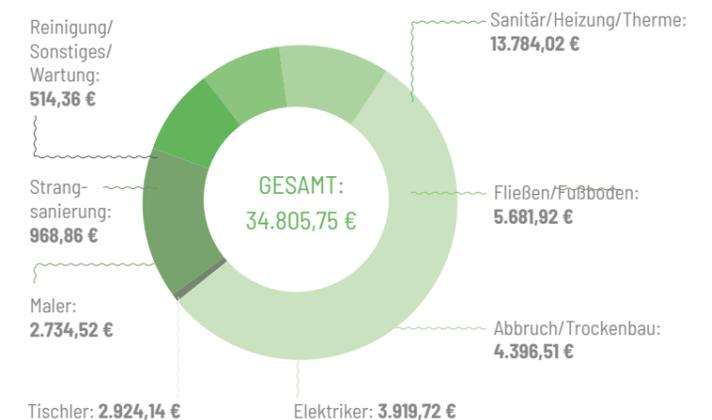
Wohnzimmer der Harzstraße 23 in Rottleberode vor dem Umbau

Beispielhafte Maßnahmen:

- Anbau von 54 Balkonen im Jahr 2024
- Modernisierungsprojekt „Seniorenwohnen PLUS am Aueblick“ mit Aufzügen und parkähnlicher Gestaltung
- Umsetzung des Neubaus WBGREENONE im Rahmen des Innenstadt-Stabilisierungsprogramms des Freistaates Thüringen in Höhe von insgesamt 5.364,1 T€
- Systematische Herrichtung leerstehender Wohnungen vor Neuvermietung (jährliches Budget: rund 5 Mio. €)

Wohnungsherrichtung für Neuvermietung

Am Beispiel der Harzstr. 23, 2. OG rechts



Nur wer wirtschaftlich denkt, kann sozial handeln

Die wirtschaftliche Unternehmenssteuerung ist die stille Kraft im Hintergrund. Sie sorgt dafür, dass wir langfristig handlungsfähig bleiben – auch bei steigenden Baukosten, Zinsen und gesetzlichen Auflagen.

Zwischen 2020 und 2025 tilgt unsere WBG Südharz Darlehen auf aktuell 64,6 Mio. € – die forcierte und zügige Entschuldung sowie die begrenzte Darlehensaufnahme bleiben weiterhin Teil unserer Finanzierungspolitik und damit eine bewusste Entscheidung für mehr Stabilität, weniger Abhängigkeit und neuen Investitionsspielräumen. Die langfristigen Zinsbindungen in der Zinstiefphase schaffen Planungssicherheit für den gesamten Betrachtungszeitraum bis 2034. Dabei liegt der durchschnittliche Zinssatz zum 31.12.2024 bei nur 1,76 %.

Zur Steuerung setzt unsere Genossenschaft auf ein IT-gestütztes Bestandsmanagement- und Controllingssystem – wie die Planungssoftware „AiBATROS“ oder „avestrategy“ – um die Investitionsplanung zu optimieren, in der Betriebskosten, Energieeffizienz und bauliche Entwicklung mitgedacht werden. Hier wird auch die Dekarbonisierung als Grundlage für energetische Sanierungsmaßnahmen als zukünftige Herausforderung bis 2045 auf unserem Strategiekonzept stehen.

Ein Ergebnis dieser Strategie ist die bewusste Anpassung der Vergleichsmieten mit Augenmaß und mit Verantwortung. So kann ein Teil der inflationsbedingten Kostensteigerung aufgefangen werden, ohne die Mitglieder zu überfordern. Die moderate Erhöhung ermöglicht es trotzdem, notwendige Investitionen in den Beständen auch zukünftig abzusichern.

Hier zeigt unsere Vorgehensweise, dass wir nicht in Quartalen oder an kurzfristige Renditen denken, sondern nachhaltig in Zeiträumen von 10 Jahren und mehr handeln.



**Balkonanbau in der
Weberstraße 14 und 15 in
Nordhausen**

Attraktive Arbeitgeberin: Weil Qualität bei den Menschen beginnt



Marktführerschaft zeigt sich nicht nur in Zahlen, sondern auch im Miteinander. Damit unsere WBG Südharz dauerhaft leistungsfähig bleibt, investieren wir gezielt in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Dazu zählen:

- Die Weiterentwicklung und Ausbau unseres Betrieblichen Gesundheitsmanagements
 - Mobiles Arbeiten und moderne technische Ausstattung (Smartphones, Laptops, Homeoffice-Optionen, Umbau aller Arbeitsplätze auf höhenverstellbare Schreibtische)
 - Die seit dem Jahr 2017 jährlich stattfindende Gesundheitstage mit verschiedenen Kooperationspartnern (zu Themen, wie z. B. Ernährung, Bewegung, Rückengesundheit, Achtsamkeit und Stressprävention, Vorstellung Job-Bike, Kursangebote wie u.a. Yoga, Faszientraining und funktionelles Training)
 - Regelmäßige Weiterbildungen und individuelle Entwicklungspläne
 - Vierteljährlicher Vital-Newsletter mit Gesundheitstipps und tollen Rezeptideen
- Fachkräfte finden – und vor allem halten – gehört zur Kernaufgabe unserer WBG Südharz.

Ausbildung, die ankommt – bei jungen Menschen und im Unternehmen

Auch bei der Nachwuchssicherung zeigt sich, was „führen“ bedeutet: Unsere WBG Südharz geht eigene Wege – mit Erfolg.

Von zwölf Bewerbungen im Jahr 2023 auf 85 im Jahr 2025: Das Interesse an einer Ausbildung in unserer Genossenschaft ist gestiegen. Dahinter stehen für das Berichtsjahr gezielte Investitionen in die Nachwuchsarbeit – von Kampagnen in sozialen Medien über Azubi-Flyer bis hin zur Einbindung unserer Auszubildenden in konkrete Projekte und Aktionen.

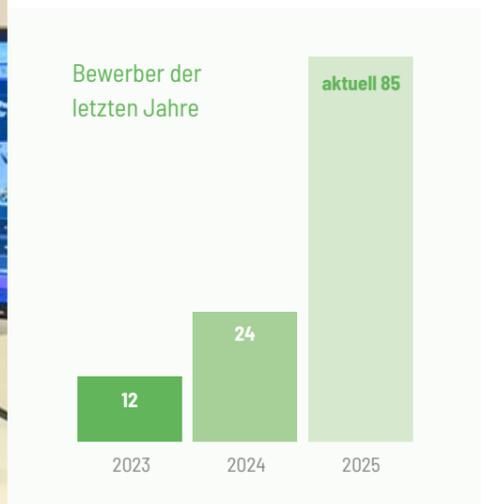
Im März 2025 ist unsere WBG Südharz dafür von der Hauptgeschäftsführerin der IHK Erfurt, Dr. Cornelia Haase-Lerch, und vom Vorsitzenden der Geschäftsführung der Agentur für Arbeit Thüringen Nord, Karsten Froböse, als Alleinstellungsmerkmal im Landkreis, als „Hervorragender Ausbildungsbetrieb“ ausgezeichnet worden – Ein Zeichen, das zeigt: Ausbildung ist für uns keine Nebensache – sondern zentraler Teil unserer Zukunftsstrategie.



v. l. n. r.: Vorstand Steffen Loup, Azubis Henriette Deistung, Alessia Hoffman und Teamleiterin Ausbildung Sandra Nikoleizig

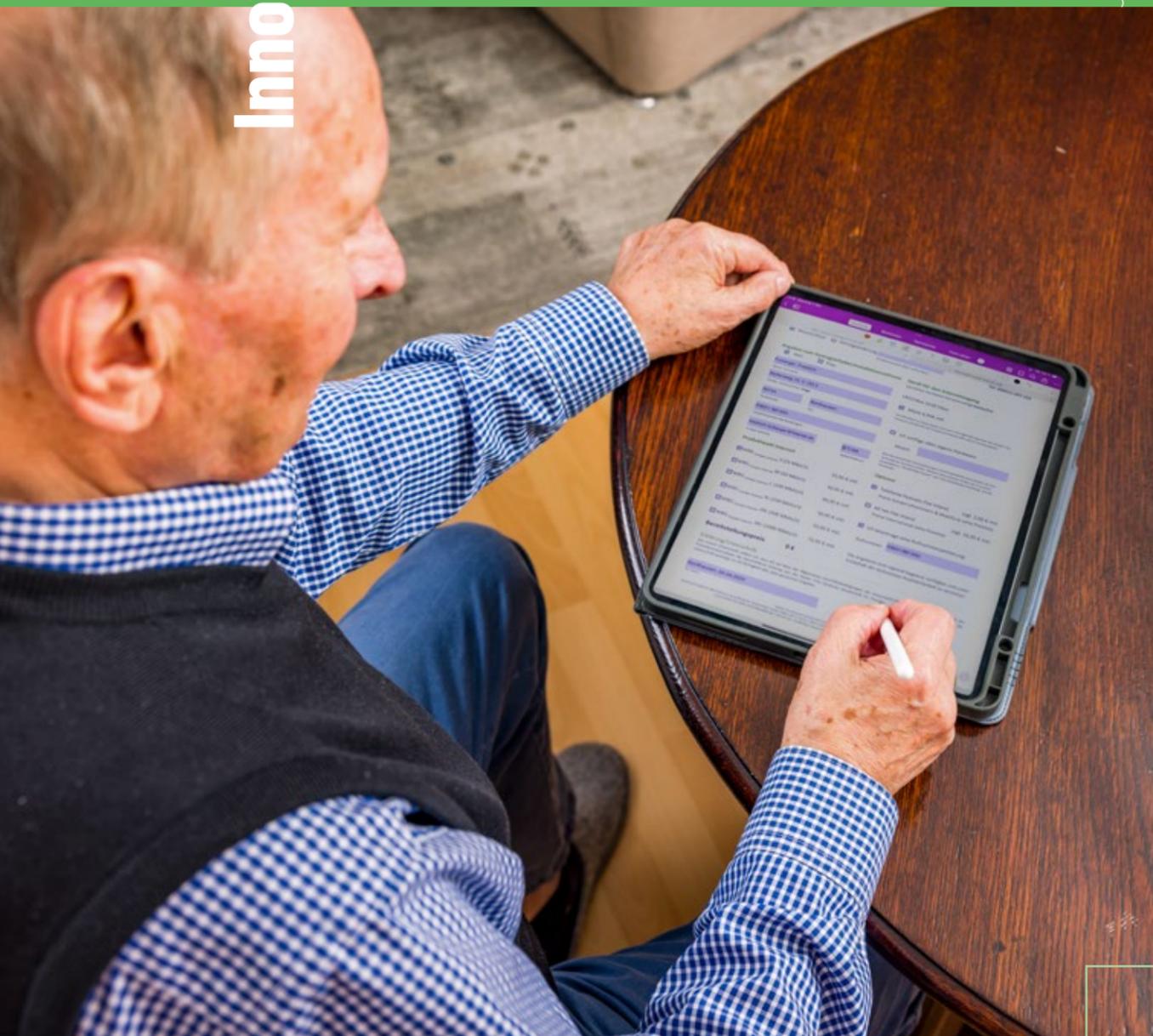
„Die WBG Südharz zeigt eindrucksvoll, dass Ausbildung mehr sein kann als eine Pflicht. Hier wird nicht nur Wissen vermittelt, sondern Zukunft gestaltet. Besonders hervorzuheben ist die enge Verzahnung mit Schulen und die frühzeitige Nachwuchsgewinnung durch Praktika und Berufsmessen.“

Karsten Froböse, Vorsitzender der Geschäftsführung der Agentur für Arbeit Thüringen Nord



Fazit

Unsere WBG Südharz steuert mit Weitsicht und wirtschaftlicher Verantwortung in eine sichere Zukunft. Mit maßgeschneiderten Anpassungen und einem starken Team sichern wir unsere Position als führende Genossenschaft in der Region. So bleiben wir stabil und handlungsfähig – für die Menschen, die bei uns zu Hause sind.



Fortschritt denken – für das Zuhause von morgen

Der Erhalt der Innovationskraft ist eines der vier zentralen Ziele unseres strategischen Kompasses – und damit ein Schlüssel für die nachhaltige Zukunftsfähigkeit unserer WBG Südharz. Denn wer heute gestalten will, muss über das Morgen nachdenken – und dabei die Erfahrungen und Bedürfnisse von gestern wertschätzen. Genau in dieser Verbindung liegt unsere Stärke: Innovation nicht als Selbstzweck, sondern als konsequente Weiterentwicklung – nah an den Menschen, vorausschauend im Denken und verlässlich im Handeln.

Unser Anspruch ist es, zukunftsfähige Wohnlösungen zu schaffen, die nicht nur technisch auf dem neuesten Stand sind, sondern auch gesellschaftlich relevant und ökologisch verantwortungsvoll. Dabei greifen alle Strategieziele ineinander: Nur wer innovativ denkt, kann dauerhaft sozial agieren, marktführend bleiben und Ressourcen nachhaltig einsetzen.

Mit unserem Serviceportal „Meine Südharz“ können unsere Mitglieder ihre Anliegen schnell und bequem erledigen.

Innovatives Bestandsmanagement – vom Studierenden bis zu Seniorinnen und Senioren

Ein zentrales Innovationsfeld ist unser Bestandsmanagement. Denn Zukunft entsteht nicht allein im Neubau – sondern in der Fähigkeit, Bestehendes weiterzuentwickeln. Wir denken in Lebensphasen anstatt in Standardlösungen: Vom WG-Wohnen für Studierende über familienfreundliche Grundrisse bis hin zu barrierearmen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren – unser Portfolio wächst mit den Menschen, die darin leben.

Zu den umgesetzten Maßnahmen 2024 gehören u. a.:

- » barrierefreie Badumbauten,
- » Balkonanbauten und neue Außenanlagen,
- » Grundrissänderungen,
- » unser laufendes Treppenhausprogramm sowie
- » unsere kontinuierliche Fassadenreinigung zur Werterhaltung.

Diese Maßnahmen verbessern nicht nur unmittelbar die Wohnqualität – sie sichern langfristig die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit unserer Gebäude. So erfüllen wir unser genossenschaftliches Versprechen: Wohnen mit Perspektive – für jede Lebenslage.

Digitalisierung mit Mehrwert – unsere Mieter-App

Auch im digitalen Bereich denken wir langfristig. Unsere Mieter-App ist ein gutes Beispiel dafür, wie technische Innovation echten Mehrwert schafft – für unsere Mitglieder und für unsere Prozesse. Wir haben die App im Jahr 2024 weiter-

entwickelt, um Kommunikation zu vereinfachen, Ressourcen zu schonen und Service unabhängig von Ort und Zeit anzubieten.



Das Ergebnis:

1.788

aktive Nutzerinnen und Nutzer (Stand: 01.04.2025).

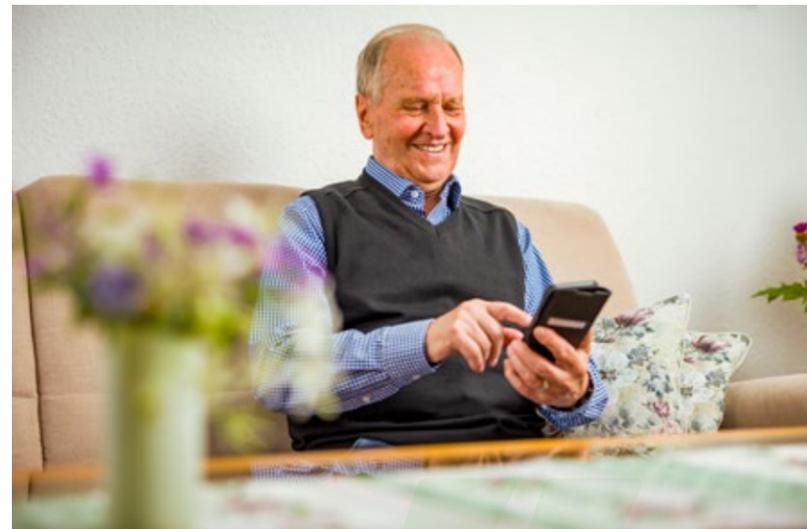


Die **Betriebskostenabrechnung 2024** erfolgt vorrangig digital über die Mieter-App. Nur noch Mitglieder ohne Registrierung erhalten ihre Unterlagen postalisch. Bei Bedarf erhalten Mitglieder kostenpflichtige Ausdrücke in der Geschäftsstelle.



Der Effekt:

Zeitersparnis, Umweltschutz und Transparenz – drei Faktoren, die zeigen, dass Digitalisierung bei uns kein Selbstzweck ist, sondern ein Beitrag zur Lebensqualität.



„Innovationen müssen im Alltag spürbar sein: Vom WG-Zimmer bis zur barrierefreien Wohnung, vom Glasfaserausbau bis hin zur Mieter-App – wir entwickeln Wohnen mit Blick auf alle Lebensphasen.“

Sven Dörmann, Vorstand Wohnen

Glasfaser aus eigener Hand – weil uns Unabhängigkeit wichtig ist



Mit dem konsequenten Glasfaserausbau in rund 6.500 Wohnungen geht unsere WBG Südharz auch technologisch einen eigenen Weg. Anders als bei vielen Anbietern endet der Anschluss nicht im Haus, sondern führt direkt in jede Wohnung – für maximale Leistung und Zukunftssicherheit. Damit schaffen wir Standards, die dauerhaft tragfähig sind – auch für zukünftige digitale Anwendungen.

Unsere Motivation dahinter ist klar

Als Genossenschaft handeln wir unabhängig und im Sinne unserer Gemeinschaft. Wie beim Vorzeigeprojekt WBGREENONE gilt auch hier: Wir nehmen das selbst in die Hand, was unsere Mitglieder weiterbringt.

Fazit

Innovation bedeutet Verantwortung

Unsere WBG Südharz investiert nicht in Trends, sondern in langfristige Verbesserungen. Ob digitaler Service, smarter Wohnraum oder neue Mobilitätslösungen: Wir gestalten mit Verantwortung – und immer mit dem Ziel, das Zuhause unserer Mitglieder zukunftssicher zu machen.

Soziale Genossenschaft



Vor 12 Jahren wurde Hannas Baum gepflanzt. Inzwischen sind beide gewachsen, haben sich verändert und Wurzeln geschlagen – sie sind ein fester Teil der Gemeinschaft geworden.

Verantwortung leben – für das Wir in unserer Genossenschaft.

Unsere WBG Südharz versteht sich nicht nur als Anbieter von Wohnraum, sondern als gestaltende Kraft für ein lebendiges Miteinander.

Unsere soziale Verantwortung ist kein Nebenschauplatz – sie ist integraler Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung: Sie bildet das Fundament, auf dem unsere Marktführerschaft ruht und sich weiterentwickelt.

Nähe, die Wurzeln schlägt: Unsere WBG-Baumsprösslinge
Manchmal ist es ein kleiner Baum, der zeigt, wie groß ein Versprechen sein kann: Seit vielen Jahren pflanzen wir auf Wunsch gemeinsam mit unseren Mitgliedern symbolisch die Zukunft – in Form eines jungen Bäumchens für jeden neugeborenen Nachwuchs. Diese Initiative steht sinnbildlich für unser Selbstverständnis als soziale Genossenschaft: Wir begleiten Lebenswege, feiern Meilensteine, schaffen Bindung – und übernehmen Verantwortung für das, was bleibt.

Frau Bonhardt feierte 2024 ihren 102. Geburtstag.



Lebensfreude feiern – in jedem Alter

Unsere Mitglieder sind uns wichtig. Ein vertrauensvoller und respektvoller Umgang untereinander ist unser Credo. Wir leben Gemeinschaft. Besonders für unsere älteren Mitglieder ist das ein wichtiger Aspekt. Unser Vorstand gratuliert auch gern persönlich zum Jubiläum.

Nachbarschaft, die verbindet

Ein lebendiges Miteinander ist nicht selbstverständlich – aber wir machen es dazu. Unsere Nachbarschaftsfeste wurden im Jahr 2023 neu ausgerichtet und bewusst in bestehende regionale Feste integriert. So stärken wir nicht nur die Verbindung unter Nachbarn, sondern auch unsere Verwurzelung in der Region. Die Rückmeldungen zeigen: Das neue Konzept überzeugt. Anregungen zur Verbesserung haben wir zum Anlass genommen, unsere Partnerstruktur zu überdenken und die Abläufe gezielt zu optimieren. 2024 zeigen sich die Erfolge: Beschwerden bleiben aus, stattdessen erhalten wir viel Anerkennung und eine gestiegene Beteiligung.



Die soziale Genossenschaft in Zahlen

- » Quartiersmanagement in Nordhausen Nord und Bleicherode mit speziellen Service- und Freizeitangeboten für Senioren in ca. 380 versorgten Wohnungen
- » Unterstützung regionaler Kindertagesstätten mit insgesamt bisher 63 Projekten



Die WVG – soziale Verantwortung mit eigener Infrastruktur



Die WVG wird aufbauend auf den etablierten Geschäftsfeldern weitere Innovationsprojekte verfolgen, wie z. B.:

- » Ausbau und Optimierung der Inhouse-Reparaturdienste,
- » Weiterentwicklung des Contracting-Modells zur Energieversorgung,
- » Professionelle Betreuung und Erweiterung des Glasfasernetzes inkl. TV-Versorgung sowie Bereitstellung attraktiver Internetprodukte und
- » Energiedienstleistungen

Was bedeutet soziale Genossenschaft im Alltag? Dass wir unabhängig handeln können – und zwar im Sinne unserer Mitglieder. Genau dafür ist die WVG Nordhausen, Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH, unsere 100%ige Tochtergesellschaft, ein zentrales Werkzeug. Durch sie verlagern wir zentrale Dienstleistungen wie Wartung, technische Betreuung, TV- und Glasfaserbetrieb oder kleinere Instandhaltungen in eigene Hände – und schaffen so ein System, das nicht nur effizienter, sondern auch verlässlicher und sozialer ist.

Denn was wir selbst leisten, können wir nicht nur besser kontrollieren – wir können es auch besser gestalten: Mit kurzen Wegen, persönlichen Ansprechpartnern, fairen Bedingungen für Beschäftigte und Lösungen, die auf das Leben in unseren Quartieren zugeschnitten sind.

Die WVG ist dabei kein Selbstzweck: Wir wollen Gutes nicht nur einkaufen – wir wollen es selbst möglich machen. Durch die gezielte Erweiterung des Tätigkeitsfelds und den Aufbau eigener Handwerkerteams stärken wir die regionale Wirtschaft und bieten unseren Mitgliedern direkte Vorteile: Von der besseren Servicequalität über die höhere Verlässlichkeit bis hin zur Kostensicherheit. Das entlastet gerade die Menschen, die besonders auf faire Wohnkosten und schnelle Hilfe angewiesen sind. So macht sich soziale Verantwortung auf allen Ebenen bemerkbar – im Alltag, im Miteinander, in jedem Handgriff.

Fazit

Die soziale Genossenschaft aus unserem Strategiekonzept ist kein Slogan, sondern unsere Haltung. Wir investieren in Menschen, Beziehungen und Lebensqualität. Damit schaffen wir eine Kultur, in der Nachbarschaft gelingt, Verbundenheit wächst und unsere WBG Südharz als stabile, soziale Kraft in der Region erlebbar bleibt – für heute, morgen und über Generationen hinweg.

Ökologische Nachhaltigkeit



Bienenhotel am
Roßmannsbach in
Nordhausen

Nachhaltigkeit ist mehr als ein Schlagwort – sie ist Teil unserer genossenschaftlichen Identität. Wer wie unsere WBG Südharz auch morgen noch verantwortungsvoll Wohnraum zur Verfügung stellen will, muss heute vorausschauend handeln. Dabei denken wir ökologische Nachhaltigkeit nicht isoliert, sondern im Zusammenspiel mit ökonomischer Vernunft und sozialer Verantwortung. Der ökologische Wandel unseres Bestands ist nicht nur ein Beitrag zur CO₂-Einsparung, sondern eine zwingende Voraussetzung, um auch unsere Marktführerschaft im Südharz langfristig zu sichern.

Nachhaltigkeit beginnt vor der Haustür

Zentraler Hebel für unsere Strategie ist der kontinuierliche Umbau der Energieversorgung. Bereits heute sind rund zwei Drittel unserer Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen. Weitere 54 Wohnungen sind im Berichtsjahr im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie auf dieses System umgestellt worden – unter anderem in der Baltzerstraße und Am Hagen in Nordhausen. Damit reduzieren wir nicht nur Emissionen, sondern machen unsere Objekte fit für eine Zukunft mit steigenden Anforderungen.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, unter anderem in Nordhausen auf unserem Betriebshof sowie an Gebäuden wie dem Bochumer Hof oder in der Jacob-Plaut-Straße, ergänzen die Wärme- und Stromstrategie unserer WBG Südharz. So leben im Bochumer Hof zum Beispiel Studierende mit Pauschalmietern – mit Energie aus nachhaltiger Quelle. Und das Projekt WBGREENONE in der Stolberger Straße zeigt, wie weit unser Denken geht: Eine begrünte Fassade dient als CO₂-Speicher – und als Modell für neue Ansätze in der Gebäudegestaltung.

Nachhaltigkeit im Alltag verankern

Doch unsere Philosophie der „Grünen WBG“ geht weiter – vom Büro bis zum Auto. Seit zehn Jahren setzen wir mit unserem Fuhrpark auf E-Mobilität. 20 Elektrofahrzeuge, sechs Wallboxen und eine eigene PV-Anlage zur Stromgewinnung machen unseren Betriebshof zu einem Zentrum nachhaltiger Mobilität. Dank EMOVY profitieren wir dabei von der Vermarktung der THG-Quoten – das reduziert die Betriebskosten zusätzlich.

Grünräume als Verantwortung

Ökologische Nachhaltigkeit zeigt sich auch in der Gestaltung unserer Außenanlagen. Seit 2019 haben wir über 20.000 m² Blühwiesen angelegt. Dabei arbeiten wir eng mit Partnern wie dem Landschaftspflegeverband Kyffhäuser/Südharz e. V. und dem Landschaftsarchitekturbüro LA21 zusammen. Unsere Expertise im nachhaltigen Flächenmanagement wird im Jahr 2022 mit dem 3. Platz beim Thüringer Naturschutzpreis gewürdigt – ein sichtbares Zeichen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Das Preisgeld und die errungenen Fördergelder haben wir im Berichtsjahr für weitere 2.500 m² Blühwiese genutzt. Nun planen wir gezielt Bienenvölker auf den Blühwiesen anzusiedeln und so einen weiteren Beitrag zur Biodiversität zu leisten.

Fazit

Nachhaltigkeit ist für uns kein Projekt, sondern ein Prinzip. Mit gezielten Maßnahmen in Energieversorgung, Mobilität und Grünflächenplanung gestalten wir nicht nur unsere Bestände ökologisch zukunftsfähig – wir sichern auch langfristig unsere Position als Marktführerin im Südharz.



Lagebericht zum Jahresabschluss 2024

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 31.12.2024 waren darüber hinaus 55 Mitarbeiter und 9 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 sowie 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 922 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus sind private Vermiet-er 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 2024

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück. Die hohen Preise für Energie und Arbeit und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich der Trend einer rückläufigen Wirtschaftsleistung auch im Jahr 2024 fortsetzte. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3 % nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 3,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % (2023: -2,1 %). Diese Entwicklung ist im abgelaufenen Kalenderjahr im Wesentlichen durch die hohen Baupreise begründet. Positiv entwickelte sich demgegenüber der Dienstleistungssektor (2024: +0,8 %), dies geht vor allem auf den Bereich Information und Kommunikation mit einem Wachstum von 2,5 % zurück.

Trotz einer nachlassenden Inflation und steigenden Löhnen sind die privaten Konsumausgaben im Jahr 2024 preisbereinigt nur moderat um 0,3 % gewachsen.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der turbulenten globalen politischen Landschaft einen Anstieg des BIP der Weltwirtschaft um voraussichtlich 2,5 % und für Deutschland ein Wachstum von 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Das IW geht für 2025 von einer sich stabilisierenden Inflation von 2 % aus. Aufgrund der im Vergleich zu den Vorjahren

gebremsten Inflationsdynamik gibt es deutliche Argumente für weitere Senkungen beim Leitzins durch die EZB. Dennoch rechnen die Experten weiterhin mit einem Rückgang von 4,0 % bei den preisbereinigten Bauinvestitionen. Trotz leicht steigender Nominaleinkommen werden vom privaten Konsum keine nennenswerten Impulse für die Konjunktur erwartet.

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf eine Nettozuwanderung von 420.000 Personen zurückzuführen. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2024 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten belief sich auf 320.000 (2023: 335.217).

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %. Im Vergleich zum 30. September 2023 nahm die Bevölkerung Thüringens um 12.431 Personen bzw. um 0,6 % ab. Von Januar bis September 2024 wurden in Thüringen 9.031 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.402 Menschen. Eine Zuwanderung von 2.599 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt.

Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Im Landkreis Nordhausen haben sich die Einwohnerzahlen zum 30.09.2024 im Vergleich zum 30.09.2023 um 1.359 Personen verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen durch einen Sterbeüberschuss und einem negativen Wanderungssaldo. 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.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen in Thüringen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem eklatanten Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,8 % bis 11,9 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,8 % bis 19,6 % und große Genossenschaften 1,2 % bis 12,3 % aus.

Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 17,75 Euro/m² erneut deutlich auf 19,04 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2023 von 17,97 Euro/m² auf 19,68 Euro/m². Die Spannweite reichte von 4,15 Euro/m² bis zu 45,00 Euro/m². Der Anstieg dürfte wie bereits in 2022 auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m², Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozialadäquat auch realisiert. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete zeigt dies. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor niedrig, zu niedrig, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu realisieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.

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 2024 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresüberschuss von 551.537,66 € ausgewiesen. Zum 31.12.2024 hatte die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 2.586.298,28 €. Weitere Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

2.2 Bewirtschaftung

2.2.1 Eigener Bestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2024 insgesamt 6.866 Wohnungen inkl. 8 eigen genutzter Einheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 385.401,41 m². Weiterhin werden 329 Garagen, 2.036 Stellplätze für PKW, 628 Nutzungsverträge für Stellplätze von Fremdgaragen und 20 gewerblich genutzte Objekte sowie ein Gemeinschaftspavillon verwaltet.

2.2.2 Angaben zum Wohnungsbestand

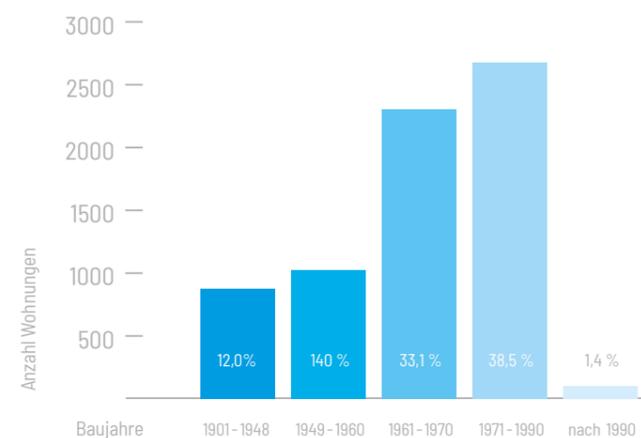
Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist auf die gesamte Stadtfläche Nordhausens, der Stadt Bleicherode mit dem Ortsteil Wipperdorf, der Stadt Heringen, auf die Gemeinde Harztor mit den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachsenwerfen, sowie auf die Gemeinde Südharz mit dem Ortsteil Rottleberode verteilt.

Im Gesamtbestand befinden sich nunmehr:

- » 826 Wohnungen aus den Baujahren 1901 bis 1948 (12,0 %)
- » 1.010 Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1960 (14,0 %)
- » 2.274 Wohnungen aus den Baujahren 1961 bis 1970 (33,1 %)
- » 2.667 Wohnungen aus den Baujahren 1971 bis 1990 (38,5 %)(vor allem Plattenbauten)
- » 99 Wohnungen aus den Baujahren nach 1990 (1,4 %)

6.876 Wohnungen gesamt*

* davon 7 eigengenutzte und 12 gewerblich genutzte Wohnungen



Den Preis für den „Partner des Jahres“ 2024 erhält Schlüsseldienst John, traditionell überreicht auf unserem Hoffest im Bochumer Hof.

2.2.3 Grundstücke

Die WBG Südharz hat im Jahr 2024 durch Veräußerung von Grundstücksflächen ihr bewirtschaftetes Grundvermögen um 6.277 m² verringert. Die bilanzierte Grundstücksfläche der Genossenschaft beträgt per 31.12.2024 insgesamt 611.312 m².

2.2.4 Bautätigkeit / Investitionen

Im Jahr 2024 wurden aktivierungsfähige Bauleistungen an Wohngebäuden, Stellplätzen und Außenanlagen in Höhe von 1.246,5 T€ erbracht.

Die Bauleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen betrafen im Wesentlichen die Objekte der Otto-Ludwig-Straße 1, 3 bis 7 und 6 bis 8, Rudolf-Breitscheid-Straße 1 bis 4 sowie Weberstraße 14 bis 15 in Nordhausen. In Bleicherode betrafen die Baumaßnahmen Außenanlagen, Garagen und Stellplätze im Bereich der Gartenstraße 54 bis 57, Naumannstraße 1 bis 8 sowie Naumannstraße 9 bis 14.

Für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden 177,8 T€ aufgewendet.

An die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH wurde ein Gesellschafterdarlehen über 600,0 T€ ausgereicht. Die Restforderung belief sich zum 31.12.2024 auf 573,9 T€.

2.2.5 Vermietungssituation

Stand der Vermietung

Zum Stichtag 31.12.2024 belief sich die Vermietungsquote im genossenschaftlichen Bestand auf 97,1 %. Demzufolge waren insgesamt 201 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nicht vermietet (Vorjahr: 226 Wohnungen). Von den zum Stichtag nicht vermieteten Einheiten standen 86 Wohnungen länger als 3 Monate für die Vermietung nicht zur Verfügung, davon 75 aus dem sanierten Wohnungsbestand.

Die Vermietungsquote verteilt sich auf:

- » im teilsanierten Bestand in Höhe von 97,3 % = 1.163 Einheiten
- » im sanierten Bestand in Höhe von 97,0 % = 5.512 Einheiten

Ertragssteigerungen / Ertragsausfälle

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Sollmieten um 377,7 T€ gesteigert werden. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Neuvertragsmieten, Vergleichsmietenanpassungen sowie Modernisierungsumlagen.

Die Sollmieteinnahmen wurden durch Leerstandsausfälle in Höhe von 749,4 T€ (Vorjahr: 791,1 T€) geschmälert. Im Zuge der Abrechnung der Nebenkosten des Jahres 2023 entfielen im Geschäftsjahr 2024 189,0 T€ (Vorjahr: 277,7 T€) auf nicht vermietete Einheiten.

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2024 wurden 592 Mitglieder mit 4.361 Anteilen aufgenommen. Ausgeschieden sind 625 Mitglieder mit 4.489 Anteilen, davon:

- » Kündigung 458 Mitglieder,
- » Übertragung 52 Mitglieder,
- » Tod 85 Mitglieder,
- » Ausschluss 30 Mitglieder.

Per 31.12.2024 waren in der Genossenschaft 6.942 verbleibende Mitglieder mit 52.811 Anteilen registriert. Damit sind zum Stichtag 31.12.2024 33 Mitglieder weniger eingetragen als zum Stichtag 31.12.2023.

Mieten

Die Mieten je m² Wohnfläche differieren aufgrund unterschiedlicher Ausstattung und Modernisierungsgrade. Sie belaufen sich von 3,00 € je m² bei teilsanierten Wohnungen bis 10,57 € je m² Wohnfläche in modernisierten Wohnungen.

Die kalten Betriebskosten liegen im Durchschnitt bei 1,70 € je m² Wohn- und Gewerbefläche. Die gesamten Betriebskosten beliefen sich auf 3,19 € je m² Wohn- und Gewerbefläche.

Forderungen aus Mieten

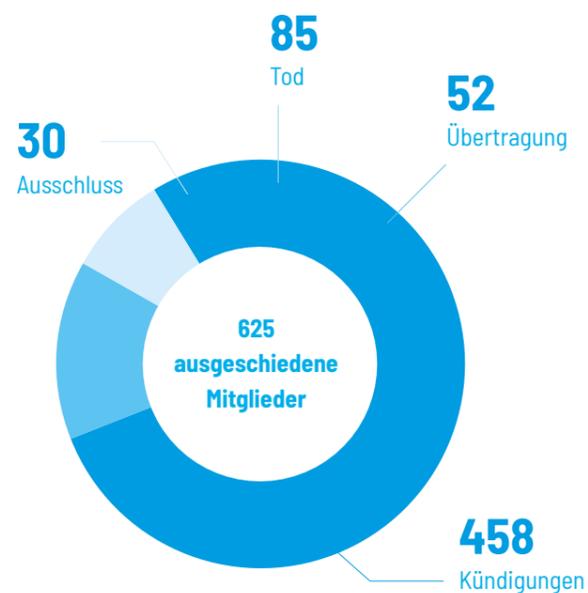
Die Höhe der Forderungen aus Vermietung nahmen per 31.12.2024 nach Wertberichtigung mit 265,7 T€ einen Anteil von 0,7 % an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ein.

Wertberichtigungen erfolgten in Höhe von 246,6 T€, das entspricht 0,7 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Eine Auflösung von Wertberichtigungen erfolgte in Höhe von 100,1 T€.

Vermietungsangebot

Das Vermietungsangebot ist an der Strategie der Wohnungsherrichtung nach vorgegebenen Standards ausgerichtet. Mit dem Rückgang der Nachfrage nach studentischem Wohnen konnte gegenläufig eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum für Familien festgestellt werden. 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.

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	31.12.2024 in T€	31.12.2023 in T€
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	179.929,6	185.095,6
Finanzanlagen	2.498,3	1.924,4
Langfristige Forderungen	196,8	256,3
Rechnungsabgrenzungsposten	72,8	95,8
Summe	182.697,5	187.372,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Übriges Vorratsvermögen	28,2	81,4
Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.482,9	1.883,4
Summe	1.511,1	1.964,8
Flüssige Mittel	9.448,6	9.013,2
Bilanzvolumen	193.657,2	198.350,1

Kapital	31.12.2024 in T€	31.12.2023 in T€
Langfristiges Vermögen		
Eigenkapital	120.124,3	115.862,3
Fremdkapital	64.565,8	72.504,4
Anleihen (70 %)	2.656,9	2.528,7
PRAP	1.487,5	544,7
Summe	188.834,5	191.440,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Rückstellungen	536,0	459,3
Verbindlichkeiten, RAP	3.148,1	5.366,9
Anleihen (30 %)	1.138,6	1.083,8
Summe	4.822,7	6.910,0
Bilanzvolumen	193.657,2	198.350,1

Laut Handelsbilanz wird das langfristige Vermögen zu 103,0 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

(Liquidität 2. Grades) beträgt zum 31.12.2024 die Überdeckung 6.706,3 T€.

Das liquide Vermögen beträgt zum 31.12.2024 9.448,6 T€. Die Barliquidität zum Stichtag beträgt 5.195,2 T€. Unter Berücksichtigung des kurzfristig liquidierbaren Vermögens

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2024 58,2 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 in T€	2023 in T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.663,0	7.603,1
Kapitalrücklage	525,7	512,6
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	6.341,5	5.922,6
Andere Ergebnisrücklagen	46.958,5	43.188,4
Summe	120.124,3	115.862,3

Das langfristige Vermögen ist zu 103,0 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte 2024 durch den Einsatz sowohl von Eigen- als auch Fremdmitteln. Fremdmittel aus Darlehensfinanzierungen wurden in Höhe von 756,1 T€ valuiert. Darüber hinaus wurden Fördermittel in Höhe insgesamt 91.803 T€ an die Genossenschaft zur Finanzierung der Investitionen ausgezahlt, diese wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Weitere Finanzmittelaufnahmen sind im Jahr 2025 in Höhe von insgesamt 2.000 T€ vorgesehen. Sie dienen der Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Bochumer Straße, Wilhelm-Raabe-Straße, Franz-Mehring-Straße, Georg-Weerth-Straße und An der Bleiche in Nordhausen.

Im Jahr 2024 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 7.857,8 T€. Sondertilgungen erfolgten durch Auszahlung von Tilgungszuschüssen in Höhe von 836,8 T€.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft die alternative Finanzierungsmöglichkeit der Inhaberschuldverschreibungen weiter genutzt. Das Volumen hat sich im Geschäftsjahr im Saldo um 183,0 T€ erhöht. Per 31.12.2024 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Inhaberschuldverschreibungen auf insgesamt 3.795,5 T€.

Ertragslage

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

	2024 in T€	2023 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.482,9	35.773,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	841,5	827,5
Bestandsveränderung	2.768,3	1.297,4
	41.092,7	37.898,1
Betriebskosten und Grundsteuer	14.945,3	11.833,8
Instandhaltungsaufwand	9.373,1	8.812,1
Personalaufwand	3.820,9	3.457,0
Abschreibungen	6.540,3	6.518,7
Zinsaufwand	1.210,1	1.271,3
Sonstige Aufwendungen	1.793,5	1.712,8
	-37.683,2	-33.605,7
Betriebsergebnis	3.409,5	4.292,4
Zinsergebnis	240,1	93,7
Steuern	-59,7	-23,6
Neutrales Ergebnis	599,1	-59,4
Jahresergebnis	4.189,0	4.303,1

Das Betriebsergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 882,9 T€. Maßgeblich für die Verringerung des Betriebsergebnisses waren die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 561,0 T€, die Erhöhung des Perso-

nalauftandes um 363,9 T€ und die um 80,7 T€ gestiegenen sonstigen Aufwendungen. Dem gegenüber stehen die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Sollmieten um 377,7 T€.

Cash Flow – Entwicklung

Der Cash Flow beträgt 10.798,5 T€. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Cash Flow (dynamischer Verschuldungsgrad) beträgt 5,8 Jahre (Vorjahr: 6,7 Jahre). Das weist darauf hin, dass innerhalb der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Wohnbauten das Fremdkapital durch Innenfinanzierungsmittel getilgt werden kann.

Zinsentwicklung

Im Jahr 2024 wurden Neukredite im Umfang von 756,1 T€ im Rahmen der nachträglichen Bewilligung zum Förderdarlehen aus dem Jahr 2021 aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen beträgt 1,76 %. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zur Nettomiete beträgt 4,37 %.

2.3.2 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Für Baumaßnahmen, einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten, hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 11.497,8 T€ aufgewendet.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Investitionen in Höhe von 13.213,9 T€ vorgesehen. Zuflüsse aus der Kreditaufnahme wurden für 2025 in Höhe von 2.000 T€ geplant.

Für Instandhaltungen inklusive verrechneter interner Leistungen im Wohnungsbestand wurden im Jahr 2024 10.251,3 T€ (Vorjahr: 9.608,2 T€) aufgewendet. Das Verhältnis Instandhaltung zur Wohn- und Gewerbefläche beträgt in 2024 26,03 € je m².

Für die Planung der Instandhaltung für Fremdleistungen in den kommenden Jahren wurden im Perspektivplan bis 2034 Instandhaltungsleistungen in Höhe von 25,71 € bis 28,68 € je m² Wohn- und Gewerbefläche eingeplant.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt auch 2025 durch Unsicherheiten geprägt. Führende Wirtschaftsinstitute prognostizieren ein nur geringfügiges Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um etwa 0,1 %. Auch die Entwicklung in Thüringen wird weiterhin durch Bevölkerungsrückgang, demografischen Wandel und strukturelle Herausforderungen gekennzeichnet sein.

Für die WBG Südharz wird im Geschäftsjahr 2025 mit einer stabilen Geschäftsentwicklung gerechnet. Die solide Vermögens- und Finanzlage sowie die hohe Vermietungsquote

von über 97 % bilden weiterhin eine verlässliche Grundlage. Aufgrund der geplanten Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von rund 13,2 Mio. € sowie der vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 2 Mio. € und öffentlichen Fördermitteln ist ein Rückgang der Liquiditätsreserven möglich, jedoch beherrschbar.

Die Einnahmen aus Sollmieten sollen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Marktlage weiter sozialverträglich gesteigert werden. In Anbetracht der steigenden Instandhaltungskosten sowie weitergeführter Klimaschutzmaßnahmen bleibt eine wirtschaftliche Balance zwischen Mietertrag und Investitionsaufwand erforderlich. Die im Jahr 2024 begonnene Vergleichsmietenanpassung wird konsequent für den Gesamtbestand der Genossenschaft bis zum Jahr 2026 umgesetzt.

Die Unternehmensplanung der WBG Südharz für den Zeitraum 2025 bis 2034 wurde am 23.01.2025 durch den Aufsichtsrat bestätigt. Sie berücksichtigt alle im Zeitpunkt der Planungerstellung 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 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 275 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.

3.2 Chancenbericht

Die WBG Südharz sieht mittel- und langfristig verschiedene Chancen:

Durch die demografische Anpassung des Wohnungsbestandes mit Ausrichtung auf seniorengerechtes und barrierearmes Wohnen wird gezielt auf den demografischen Wandel reagiert. Dies erhöht die Attraktivität des Wohnungsangebots.



Im Mai 2024 wird der neue Soleraum unseres Kooperationspartners, der K&S Seniorenresidenz Nordhausen, eröffnet.

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen besteht im Stadtgebiet Nordhausen sowie in Teilen von Bleicherode und Harztor eine stabile Nachfrage, insbesondere bei modernisierten und bedarfsgerechten Wohnungen.

Die Nutzung staatlicher Förderungen zur energetischen Sanierung sowie zur Modernisierung stellt eine Chance dar, um notwendige Investitionen zu realisieren und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, sofern sie in ausreichender und realistisch umsetzbarer Form von Bund und Ländern bereitgestellt werden.

Die enge Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft, WVG Nordhausen mbH, ermöglicht Synergien in der Hausverwaltung, Instandhaltung und im Energiemanagement. Der Ausbau des Glasfasernetzes in den Beständen der Genossenschaft bietet die Chance, ein innovatives Wohnungsangebot am Nordthüringer Wohnungsmarkt zu etablieren. Mit dem Handwerkerstab der Tochtergesellschaft kann dem zunehmend unter Druck geratenden Handwerkermarkt im Bereich der laufenden Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnungen entgegen gewirkt werden. Die Betreuung der Heizungsanlagen durch die Wohnungsverwaltungsgesellschaft an den Standorten Bleicherode und Heringen sichert die Investitionen in die Haustechnik, um diese auf bedarfsgerechtem Stand zu halten und die Wärmeversorgung für die Mieter zukünftig zu sichern.

Der breite geografische Streubesitz in mehreren Gemeinden vermindert die standortbezogene Konzentration des Leerstandsrisikos.

Die WBG Südharz will am Standort Nordhausen ein Neubauprojekt beginnend im Jahr 2025 umsetzen. Die vorbereitenden Planungen konnten zu Jahresbeginn weitestgehend abgeschlossen werden. Auf Basis der Ergebnisse und nach eingehender Analyse des Investitionsvorhabens wird voraussichtlich im April 2025 eine endgültige Entscheidung zur Umsetzung des Vorhabens gemeinsam mit dem Aufsichtsrat getroffen werden können.

3.3 Risikobericht

Trotz solider Ausgangslage bestehen für die WBG Südharz folgende wesentliche Risiken:

Der fortschreitende Bevölkerungsrückgang in Nordhausen und Umgebung sowie die Alterung der Bevölkerung führen zu einem Rückgang der Wohnungsnachfrage, insbesondere in weniger attraktiven Lagen. Nicht einschätzbar ist aktuell, wie lange der Zuzug und Verbleib von Geflüchteten, insbesondere aus der Ukraine, anhalten wird. Aktuell sind bereits Wanderungsbewegungen in größere Ballungszentren Deutschlands feststellbar. Ein daraus resultierender Leerstand könnte zu Mietertragsverlusten führen.

Die anhaltenden Preissteigerungen bei Baustoffen, Energie und Löhnen sowie ein angespannter Handwerkermarkt erhöhen den Druck auf die Instandhaltungs-



v. l. n. r. Detlef Helbing, Klaus Huhle (ehemalige Mitarbeiter, nun immer noch engagierte Vertreter), Beatrice Thiele und Sybille Reinhardt (Vertreterinnen aus Nordhausen)

und Modernisierungsbudgets. Dies kann mittelfristig die Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen beeinträchtigen.

Zwar ist der durchschnittliche Zinssatz der bestehenden Verbindlichkeiten aktuell niedrig (1,76 %), doch zukünftige Zinserhöhungen könnten die Finanzierungskosten neuer Investitionen erhöhen.

Risiken bestehen weiterhin in Änderungen im Mietrecht, neue Vorgaben zur CO₂-Bepreisung oder höhere energetische Standards. Sie könnten zu Mehraufwand und Investitionsbedarf führen.

Die politisch gesetzten Ziele der Klimaneutralität bis 2045 erfordern umfangreiche Investitionen, die aus eigener Kraft kaum vollständig finanzierbar sind. Eine fehlende oder nicht ausreichende Förderung würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit gefährden.

Nordhausen, 31.03.2025

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Vorstand

Sven Dörmann
Vorstand Wohnen

Steffen Loup
Vorstand Finanzen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 die 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 2024 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 Auf- und Ausbau des Bereiches der Handwerkerleistungen, 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.

v. l. n. r. Stephan Klante,
Alexander Link, Doris Schilling, Gunther Hebestreit, Dr. Kareen Schlangen, Mike Szybalski, André Vollmer

Gegenstand der Beschlussfassung waren im Jahr 2024 u. a.

- » die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2024 bis 2033,
- » die Bestätigung der Vorlagen an die Vertreterversammlung inkl. Neufassung der Satzung,
- » Betriebsvereinbarungen bzw. die Regelungsabrede über die Arbeits- und Vergütungsbedingungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
- » Bestellung des Vorstandes für einen Zeitraum von 5 Jahren ab 18.10.2025,
- » Verträge mit Prokuristen.

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

- » Konditionenvorschlag für die Inhaberschuldverschreibungen ab 01.01.2025,
- » geplante Neufassung der Satzung der WBG Südharz auf Basis der GdW-Mustersatzung,
- » Teilnahme am Abschlussgespräch zur Jahresabschlussprüfung der WBG Südharz und der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH mit den Prüfungsgesellschaften,
- » geplanter Neubau in der Schröterstraße 5a in Nordhausen aus baulicher Sicht,
- » Sicherheit der Wohnobjekte und des Wohnumfeldes und Beratung von Maßnahmen.

Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses per 31.12.2024 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen des Schlussgesprächs zur Jahresabschlussprüfung am 06.05.2025 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 4.189 T€ hat die WBG Südharz wiederholt ein außergewöhnlich erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Ergebnisse bescheinigen die Richtigkeit der strategischen Ausrichtung der WBG Südharz. Unsere Tochtergesellschaft, die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH, schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 551,5 T€ ab. Die neuen Geschäftsfelder haben sich wirtschaftlich erfolgreich entwickelt und bilden die Basis für die Unterstützung in allen Servicebereichen für unsere WBG Südharz.

Auch im Rahmen seiner Prüfungen konnte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 22.05.2025 würdigen. Er stellte fest, dass die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang mit dem Lagebericht im Einklang

stehen. Für das Jahr 2024 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 2024 festzustellen,
- » den Jahresüberschuss gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden und
- » dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

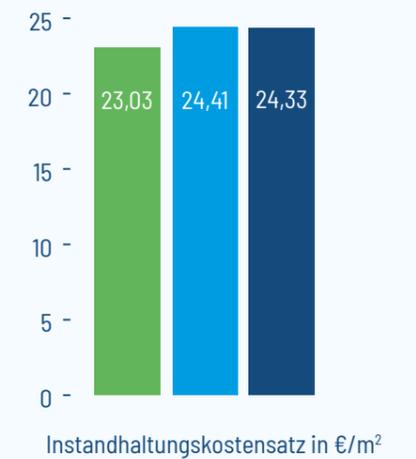
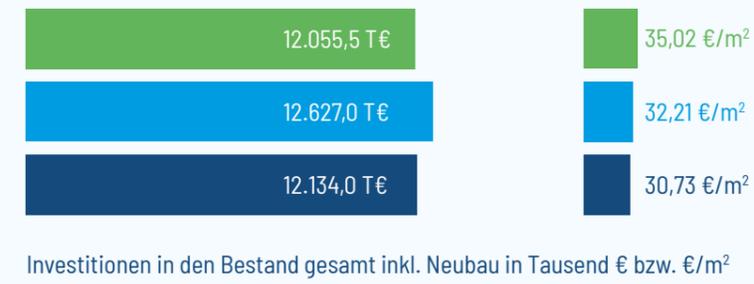
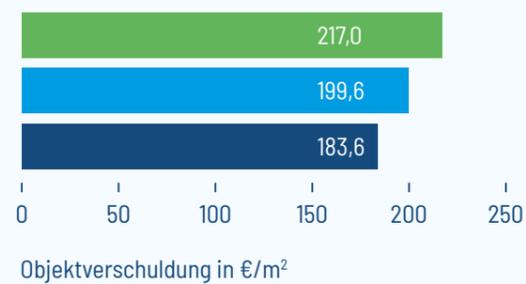
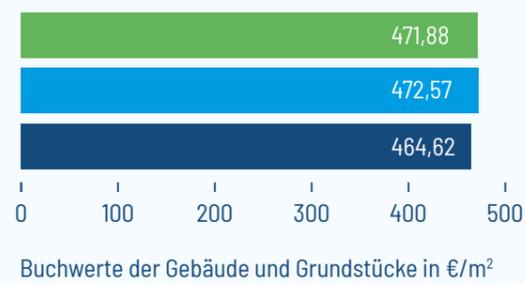
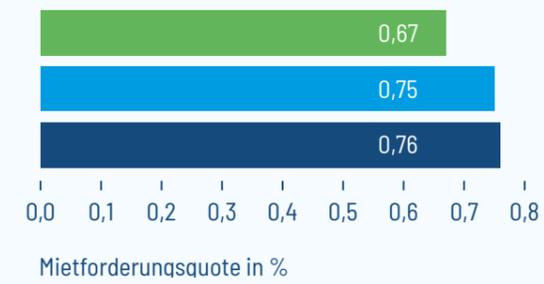
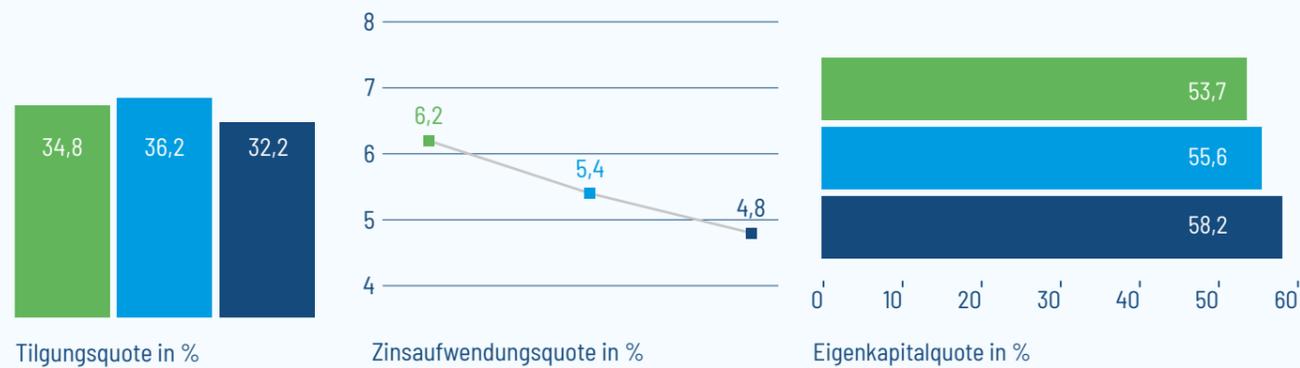
Abschließend danke ich im Namen des gesamten Aufsichtsrates dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für ihr engagiertes Wirken im Sinne unserer Mitglieder.

gez. Gunther Hebestreit
Aufsichtsratsvorsitzender

Kennzahlen

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024

der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	53.960,00	71.616,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	171.985.858,40	176.955.657,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.298.189,16	6.569.892,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.114.814,00	1.088.028,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	84.227,00	93.544,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.911,00	264.398,00
7. Anlagen im Bau	0,00	928,20
8. Bauvorbereitungskosten	36.108,27	179.875.602,71
28.019,84		
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.924.435,41	1.924.435,41
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	573.897,47	2.498.332,88
0,00		
182.427.895,59	187.020.014,03	
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.612.635,94	10.844.298,19
2. Andere Vorräte	0,00	53.733,99
3. Geleistete Anzahlungen	28.227,85	13.640.863,79
27.675,85		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	265.673,40	271.650,11
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	798,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.828,19	16.910,78
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	449.080,98	380.166,89
5. Sonstige Vermögensgegenstände	361.667,86	1.143.250,43
548.630,24		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.448.593,87	9.013.175,55
2. Bausparguthaben	536.452,02	9.985.045,89
929.120,83		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	133.207,28	109.807,56
BILANZSUMME	207.330.262,98	209.215.982,02

PASSIVA

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	540.282,37	551.559,54
2. der verbleibenden Mitglieder	7.662.976,44	7.603.138,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.375,00	8.213.633,81
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 31.860,53 € Vorjahr: 41.423,98 €		13.675,00
II. Kapitalrücklage	525.695,86	512.620,86
III. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32	58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage	6.341.522,95	5.922.622,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 418.900 € Vorjahr: 430.300 €		
3. Andere Ergebnismrücklagen	46.958.541,22	111.935.622,49
davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 3.770.129,10 € Vorjahr: 3.872.755,71 €		43.188.412,12
Eigenkapital insgesamt	120.674.952,16	116.427.587,05
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	0,00	23.636,00
Sonstige Rückstellungen	536.047,96	536.047,96
435.647,08		
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	3.795.500,00	3.612.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.601.589,27	72.555.968,11
3. Erhaltene Anzahlungen	13.736.452,12	13.444.217,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	604.846,88	500.298,18
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen	2.020,11	2.020,11
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.645.706,01	2.252.573,00
1.393.295,11		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.461,80	21.574,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten:	182.037,88	253.610,25
davon aus Steuern: 5.114,80 € Vorjahr: 14.079,90 €		84.628.614,07
91.783.483,58		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.490.648,79	545.628,31
BILANZSUMME	207.330.262,98	209.215.982,02

Gewinn- und Verlustrechnung
Geschäftsjahr 2024

	Geschäftsjahr 2024		Geschäftsjahr 2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus				
a. der Bewirtschaftungstätigkeit	37.482.942,40		35.773.220,11	
b. anderen Lieferungen und Leistungen	223.952,89	37.706.895,29	288.375,63	
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.768.337,75	1.297.388,43	
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.538.620,79	788.871,35	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	23.812.712,55		20.124.588,83	
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.564,12	23.815.276,67	1.170,00	
Rohergebnis		18.198.577,16	18.022.096,69	
5. Personalaufwand				
a. Löhne und Gehälter	3.157.645,30		2.844.395,32	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 46.918,71 € Vorjahr: 50.990,19 €	663.271,37	3.820.916,67	612.610,27	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.540.330,97	6.518.715,20	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.948.854,64	1.852.800,00	
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.426,53	0,00	
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.426,53 € Vorjahr: 0,00 €				
9. Zinsen und ähnliche Erträge		230.650,21	93.744,51	
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € Vorjahr: 1.237,50 € davon aus Abzinsung: 2.454,08 € Vorjahr: 2.177,58 €				
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.210.120,15	1.271.292,53	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		59.697,51	37.311,20	
Ergebnis nach Steuern		4.858.733,96	4.978.716,6	
12. Sonstige Steuern		669.704,86	675.660,97	
Jahresüberschuss		4.189.029,10	4.303.055,71	
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		418.900,00	430.300,00	
14. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		3.770.129,10	3.872.755,71	
BILANZGEWINN		0,00	0,00	



Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz mit Sitz in Nordhausen ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 400029 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der neuen Gliederung angepasst. 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 2024 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 31.12.2024 beträgt 2.586.298,28 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 551.537,66 € aus. Der Gewinnvortrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 134.760,62 €.

Die Genossenschaft gewährte der Tochtergesellschaft ein Gesellschafterdarlehen über 600.000,00 €, ausgegeben im Juni 2024. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichen Raten bis zum 30.05.2034. Die Restforderung zum Bilanzstichtag beträgt 573.897,47 €.

Umlaufvermögen

Der Posten "Unfertige Leistungen" beinhaltet mit 13.612.635,94 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 198.500,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 2.100,00 € und in Höhe von 18.500,00 € für eigengenutzte Objekte. In den geleisteten Anzahlungen wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der un-verkauften Wohnungen mit 20.718,63 € bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 246.577,67 € 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 196.832,18 €. 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 1.487.471,84 € 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

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 91.803,00 € 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	265.673,40 €	
» Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.828,19 €	
» Forderungen gegen verbundene Unternehmen	449.080,98 €	
» Sonstige Vermögensgegenstände	361.667,86 €	134.807,55 €
» Gesamt	1.143.250,43 €	134.807,55 €

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 Bewirtschaftungstätigkeit:	125.100,00 €
» Prüfungskosten:	54.100,00 €
» Urlaub:	157.003,00 €
» Jahresabschlusserstellung:	68.853,00 €

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 10.868.429,03 €.

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	10.367,99 €
» Erträge aus WE-Abnahmen	274.969,83 €
» Erträge aus Versicherungen	255.127,54 €
» Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen	100.121,24 €
» Erträge aus Zuschüssen	188.788,24 €
» Erträge aus Schadensersatzleistungen	537.756,80 €
» Erträge frühere Jahre	54.710,75 €
» Erträge aus Kostenerstattungen	56.853,13 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

» Wertberichtigungen / Abschreibung von Forderungen	196.141,86 €
» Instandhaltung Verwaltungsgebäude	94.220,92 €
» Rechts- und Beratungskosten	63.091,56 €
» Externe Beratungsleistungen	45.367,18 €
» Abrisskosten	111.311,63 €
» Aufwendungen frühere Jahre	1.843,10 €
» Verluste aus Verkäufen des Anlagevermögens	2.852,3 €

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 €.

Im Rahmen des Glasfasernetzausbaus 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 53.701,85 € (Vorjahr: 60.112,16 €).

Finanzinstrumente:

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den Vorständen waren im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigt:

» Kaufmännische Angestellte	29,0
» Objektmanager	13,0
» Auszubildende / geringfügige Beschäftigte	9,5
» technische Mitarbeiter	12,5
» Gesamt:	63,5

Mitgliederbewegung

	Mitgliederzahl	Anteile
» Stand am 31. Dezember 2023	6.975	52.939
» Zugänge durch Neuaufnahme	592	4.361
» Abgänge durch		
Kündigung	458	3.104
Übertragung	52	450
Tod	85	627
Ausschluss	30	214
» Anteilskündigungen		94
» Stand am 31. Dezember 2023	6.942	52.811

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 59.838,18 €.

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 4.189.029,10 € wie folgt zu verwenden:

» Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung:	418.900,00 €
» Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung:	3.770.129,10 €

Mitglieder des Vorstandes

Herr Sven Dörmann
Herr Steffen Loup

Mitglieder des Aufsichtsrates / ausgeübte Tätigkeit

Herr Gunther Hebestreit (Vorsitzender)	Dipl.-Bauing. (FH)
Frau Doris Schilling (stellv. Vorsitzende)	Abt.-Leiterin (i. R.)
Herr André Vollmer (Schriftführer)	Vorstand
Frau Dr. Kareen Schlangen	Dozentin
Herr Mike Szybalski	Leiter Bauordnungsamt
Herr Stephan Klante	Bürgermeister
Herr Alexander Link	Rechtsanwalt

Zuständiger Prüfungsverband

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

Nordhausen, 31.03.2025

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Vorstand


Sven Dörmann
Vorstand


Steffen Loup
Vorstand

Anlagen

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

Anlagevermögen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024	Buchwert 31.12.24
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	175.430,84	14.232,70	40.436,26	-	149.227,28	53.960
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	319.987.878,82	1.240.284,00	57.750,72	-22.204,35	321.148.207,75	171.985.858,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.967.444,62	1.276,35	-	928,20	10.969.649,17	6.298.189,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.057,00	-	-	26.785,85	1.228.842,85	1.114.814,00
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	84.227,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.448.358,75	163.602,80	34.370,92	-	1.577.590,63	332.911,00
7. Anlagen im Bau	928,20	-	-	-928,20	0,00	-
8. Bauvorbereitungskosten	28.019,84	12.669,93	-	-4.581,50	36.108,27	36.108,27
SACHANLAGEVERMÖGEN	333.844.438,50	1.417.833,08	92.121,64	0,00	335.170.149,94	179.875.602,71
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.049.718,88	-	-	-	3.049.718,88	1.924.435,41
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		600.000,00	26.102,53		573.897,47	573.897,47
Finanzanlagevermögen	3.049.718,88	600.000,00	26.102,53	-	3.623.616,35	2.498.332,88
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	337.069.588,22	2.032.065,78	158.660,43	0,00	338.942.993,57	182.427.895,59

Verbindlichkeitsspiegel 2024	Insgesamt €	1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Anleihen	3.795.500,00	1.202.000,00	2.593.500,00			
Vorjahr	3.612.500,00	1.457.000,00	2.155.500,00			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.601.589,27	7.754.621,63	22.383.021,67	34.463.945,97	64.601.589,27	GPR *
Vorjahr	72.555.968,11	7.898.451,54	26.276.860,87	38.380.655,70	72.555.968,11	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	13.736.452,12	13.736.452,12				
Vorjahr	13.444.217,19	13.444.217,19				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.252.573,00	2.252.573,00				
Vorjahr	1.895.613,40	1.895.613,40				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	604.846,88	604.846,88				
Vorjahr	500.298,18	500.298,18				
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen	2.020,11	2.020,11				
Vorjahr	2.020,11	2.020,11				
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.645.706,01	1.645.706,01				
Vorjahr	1.393.295,11	1.393.295,11				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.461,80	60.461,80				
Vorjahr	21.574,63	21.574,63				
Sonstige Verbindlichkeiten	182.037,88	182.037,88				
Vorjahr	253.610,25	253.610,25				
	84.628.614,07	25.188.146,43	24.976.521,67	34.463.945,97	64.601.589,27	
Vorjahr	91.783.483,58	24.970.467,01	28.432.360,87	38.380.655,70	72.555.968,11	

* Grundpfandrechte

1111/25-24

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 6.858 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten sowie 329 Garagen und 2.036 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 2024 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.

1111/25-24

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

2

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 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 Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 58,2 % (Vorjahr: 55,6 %).

Die Ertragslage des Jahres 2024 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 4.189,0, welches im Wesentlichen durch ein um Tsd. € 882,9 niedrigeres Betriebsergebnis und ein um Tsd. € 658,5 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 Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen. Darunter fallen unter anderem Energielieferungen, Wärmemessdienstleistungen, Errichtung und Betreibung 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 Jahresüberschuss von Tsd. € 551,5 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 2.586,3 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.

1111/25-24

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 2024 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 6. Mai 2025

**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 2025



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