

Geschäftsbericht 2013

**WBG**

Die **WBG SÜDHARZ** besteht seit über **110 Jahren** und ist mit mehr als **8.000** verwalteten Wohnungen und etwa **50 Mitarbeitern** im Unternehmen der **größte Vermieter** im Raum Nordthüringen.



# Organe der *Genossenschaft*

## **Vertreterversammlung**

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

## **Aufsichtsrat**

Thomas Kunze	<i>Vorsitzender</i>
Rainer Bachmann	<i>Stellv. Vorsitzender</i>
Doris Schilling	<i>Schriftführer</i>
Wolf Jacobi	<i>Stellv. Schriftführer</i>
Gunther Hebestreit	
Friedrich Forberger	
Simone Rappe	
Mike Szybalski	
André Vollmer	

## **Vorstand**

Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnungswesen</i>
Harald Eisentraut	<i>Vorstand Technik</i>
Steffen Loup	<i>Vorstand Finanzen</i>

# WBG Südharz

## *Auf einen Blick*

	2011	2012	2013
Zahl der Mitglieder	7.217	7.222	7.163
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.300,7	7.308,8	7.257,3
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.286	6.280	6.280
Zahl der Mitarbeiter	47	43	46
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	4	4	6
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	3.904,2	5.228,8	5.843,7
Jahresüberschuss in T€	1.544,8	486,9	318,7
Bilanzsumme in T€	201.123,7	198.145,1	193.950,6
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		

Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die Einen Schutzmauern,  
die Anderen bauen Windmühlen.

Chinesische Weisheit



Yorckstraße 1 c in Nordhausen

# Inhalt

<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>5</b>
Bericht des Vorstandes <i>FINANZEN</i>	6
Bericht des Vorstandes <i>WOHNUNGSWESEN</i>	8
Bericht des Vorstandes <i>TECHNIK</i>	10
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>12</b>
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2013	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2013	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2013	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



„Die **Qualität** von Strategien beweist sich in der **Motivation** derer, die sie entwickeln und **umsetzen**.“



# Bericht des Vorstandes

Wieder einmal zeigen uns die Statistiken in aller Deutlichkeit auf, wie sich die Zeiten geändert haben und was die Zukunft bringen wird.

Der Zensus 2011, dessen Ergebnisse im Mai 2013 vorlagen, bewies einmal mehr, wie sehr die Einwohnerzahlen insbesondere auch an den Standorten der WBG Südharz geschrumpft sind. Neue Vorausberechnungen prognostizieren die weitere Entwicklung dieses Trends. Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung werden wir auf dem regionalen Wohnungsmarkt hinzukommende Angebote von ca. 400 Wohneinheiten innerhalb kurzfristiger Zeitspannen aufgrund baupolitischer Entscheidungen meistern. Umso mehr sind wir als WBG Südharz gefordert, uns an diese Veränderungen anzupassen. Denn sie bedeuten für uns, dass wir uns langfristig auf einem Nachfragemarkt bewegen werden.

Eine wichtige Aufgabe des Jahres 2013 war daher, für die Zukunft fit zu werden und uns auf die neuen Rahmenbedingungen vorzubereiten. Mit dem „Vermietungsservice 2013“ haben wir unser Unternehmen organisatorisch neu aufgestellt, um noch kundenfreundlicher, effektiver und mit qualitativ hochwertigen Angeboten sowie hochmotivierten Mitarbeitern am Markt agieren zu können. Die Sicherung der Vermietung auf hohem Niveau verdeutlicht, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Doch allein durch Prozessneugestaltungen werden wir die Zukunft nicht meistern können. Auch unser Bestandsportfolio muss weiterentwickelt werden. Die künftigen Kundenbedürfnisse sowohl der jungen, als auch der stark wachsenden Gruppe der älteren Mitglieder unserer WBG Südharz müssen wir mit entsprechend abgestimmten Angeboten bedienen können. Gleichzeitig werden aber auch Eingriffe in die Marktentwicklung erforderlich. Einem Überangebot auf einem nachfrageorientierten Wohnungsmarkt muss mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden. Deshalb bereiten wir uns bereits jetzt darauf vor, Einzelobjekte aus unserem Bestandsportfolio mittelfristig vollständig vom Markt nehmen zu müssen und reagieren mit entsprechenden strategischen Entscheidungen. Auch die wohnungspolitischen Interessenvertreter unserer Verbände bekräftigen das Engagement Ihrer Mitgliedsunternehmen,

die Wohnungsmarktentwicklung, insbesondere in Ostdeutschland, mit Bedacht zu steuern. Denn schließlich gilt es, nicht nur wettbewerbsfähig zu bleiben, sondern auch die Städte und Gemeinden für ihre Bürger attraktiv zu erhalten. Der GdW macht sich deshalb für seine in den Regionalverbänden organisierten Mitgliedsunternehmen stark, um die Erfolgsgeschichte „Stadumbau Ost“ mit neuer Konzeption fortzuführen. Die Wohnungswirtschaft braucht dafür die Unterstützung von Bund und Ländern.

Wir stehen für unsere Region und unsere Mitglieder mit unserer Stärke, um die Zukunft attraktiv und sicher zu gestalten.

## Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Sven Dörmann	Harald Eisentraut	Steffen Loup
<i>Vorstand</i>	<i>Vorstand</i>	<i>Vorstand</i>
<i>Wohnungswesen</i>	<i>Technik</i>	<i>Finanzen</i>



**Steffen Loup**

„Mit **Kompetenz** und **Besonnenheit** nutzen wir die sich bietenden **Chancen** und stellen die Weichen für eine **erfolgreiche Zukunft**.“

## Bericht des Vorstandes *Finanzen*

„Vermietungsservice 2013“ – unter diesem Motto startete 2013 das größte und umfassendste Umstrukturierungsprogramm in unserer Genossenschaft. Damit wurden die Zeichen des Wandels gesetzt – eine Herausforderung für jeden Mitarbeiter.

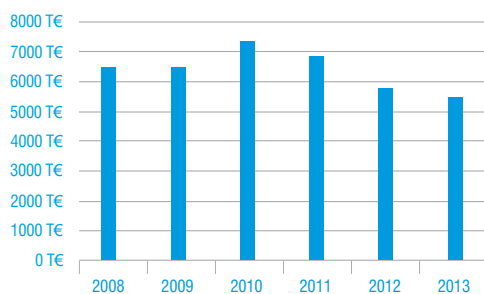
Die Neuausrichtung der Vermietungsprozesse stand im Fokus dieses Projektes. Die Auswirkungen der Veränderungen, die diese Umstrukturierung mit sich brachte, waren im gesamten Unternehmen WBG Südharz spürbar.

Im Bereich Finanzen laufen die Zahlungsströme des gesamten Unternehmens zusammen. Hier werden die Ergebnisse der Veränderungen aus monetärer Sicht deutlich. So stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um 230,9 T€. Nach Abzug der Erlösschmälerungen konnten insgesamt 176,6 T€ mehr Mieteinnahmen realisiert werden als noch im Jahr 2012. Die konsequente Umsetzung des „Vermietungsservice 2013“ im Rahmen der Wohnungsanierung nach festgelegten Standards, trägt dabei den Löwenanteil an dieser Entwicklung. Die gemäß den Standards in sehr guter Qualität hergerichteten und zur Verfügung stehenden Wohnungsangebote

sichern unserer WBG Südharz einen Wettbewerbsvorteil mit langfristiger Wirkung. Natürlich ist damit ein steigender Aufwand der Instandhaltung verbunden, der sich insbesondere im Jahr 2013 niedergeschlagen hat. Belief sich der Instandhaltungskostensatz im Jahr 2012 noch auf 16,75 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, so stieg er in 2013 auf überdurchschnittliche 18,49 €. Die Finanzierung dieser Aufwendungen sicherzustellen, ist Aufgabe des Unternehmensbereiches Finanzen. Dass dies gelungen ist, beweist unter anderem die Entwicklung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Mit 5.492,1 T€ war die WBG Südharz in der Lage, ihre Verpflichtungen gegenüber allen Geschäftspartnern jederzeit zu erfüllen, Kredite pünktlich zu bedienen und die Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 1.068,1 T€ wiederholt vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren. Darüber hinaus leis-

tete die WBG Südharz, gemäß ihrer sich selbst auferlegten Verpflichtung zur Verlustübernahme, die 100 %-ige Unterstützung ihrer Tochtergesellschaft WVG Nordhausen.

## Entwicklung des Cashflow



Die WVG Nordhausen verfügt derzeit über einen Bestand von 757 geleasteten Wohnungen. Die Bewirtschaftung des Bestandes ist aufgrund der Bye-out-and-lease-back-Strategie und der damit verbundenen hohen Miet- und Leasingverpflichtungen auf die Unterstützung der Muttergesellschaft angewiesen. Notwendig werdende Umstrukturierungen des diesen Miet- und Leasingverträgen zu Grunde liegenden Finanzierungsengagements, bieten jedoch aktuell die Chance, ab dem Jahr 2014 die Leasing- und Mietaufwendungen günstiger zu gestalten. Gleichzeitig wird die Rückführung der Objekte in die WBG Südharz geprüft und spätestens bis zum Jahr 2029 vorbereitet. Aus diesem Grund werden seither die Wohnungen ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet und auch die Strategien des „Vermietungsservice 2013“ für diesen Objektbestand zu Anwendung gebracht. Die WVG Nordhausen wird mit unserer Unterstützung die Verpflichtungen aus diesen Verträgen bis zum Ablauf in 2029 planmäßig erfüllen. Die WVG Nordhausen ist aber auch im Bereich der Verwaltung und Betreuung von Fremdbeständen erfolgreich tätig. Hier konnten im Jahr 2013 sehr gute Resultate erzielt werden. Dem hohen Engagement der Mitarbeiter ist es zu verdanken, dass das Geschäftsfeld der Betreuung mit einem Überschuss in Höhe von 39,3 T€ abgeschlossen werden konnte.

Diese positiven Ergebnisse stärken die Solvenz unserer Genossenschaft. Das Vertrauen in die WBG Südharz ist auch bei unseren Mitgliedern ungebrochen. Auf einen neuen Höchststand haben sich die Sparanlagen in Inhaberschuld-

verschreibungen entwickelt. Ca. 4,5 Mio. € Sparanlagen werden derzeit in unserer WBG Südharz verwaltet. Wir sind stolz darauf, unseren Mitgliedern diesen besonderen Service und attraktive Zinsen anbieten zu können. Gleichzeitig bieten uns diese Anlagen die Möglichkeit, kurzfristige Investitionen zu finanzieren.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten wurden auch im Jahr 2013 durch hohe planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen abgebaut. Die Entschuldungsstrategie wurde auch im vergangenen Geschäftsjahr konsequent verfolgt. Durch die stetige Rücklage der Jahresüberschüsse für die Investitionen in unsere Bestände und durch den Schuldenabbau erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 47,2 % und stieg damit in den letzten fünf Jahren um 7 %. Die Auswertung der Jahresabschlussergebnisse durch unsere Finanzierungspartner und die positive Wertung unserer Unternehmensstrategie führte wiederholt zu besten Ratingergebnissen im Thüringer Unternehmensvergleich. Sie resultieren in äußerst günstigen Konditionsangeboten, welche wir für eine Umfinanzierung in einer Größenordnung von 4,7 Mio. € im Jahr 2013 nutzen konnten. Die günstigen Fremdkapitalzinsen bei Prolongationen von weiteren ca. 6,3 Mio. € trugen dazu bei, dass der Zinsaufwand im Jahr 2013 nochmals um 1,6 % gesenkt werden konnte und nunmehr unterdurchschnittliche 20,2 % der Nettokaltmieten erreicht. Für künftige Investitionen in große Projekte zur bedarfsgerechten Bestandsanpassung, wurden in der neuen Unternehmensplanung nach drei Jahren erstmals wieder Fremdmittelaufnahmen avisiert. Diese werden jedoch auch künftig die Entschuldung der Genossenschaft nicht einschränken.

Auf dieser Basis können wir positiv in die Zukunft schauen. Große Projekte stehen auch im kommenden Jahr an. Der Umbau unserer Hauptgeschäftsstelle als besonderer Meilenstein, vollständig aus Eigenmitteln finanziert, wird künftig unseren Mitgliedern ein serviceorientiertes Kundencenter und unseren Mitarbeitern ein modernes und angenehmes Arbeitsumfeld bieten. Motivierte Mitarbeiter sind der Motor unserer Genossenschaft. Daher war und bleibt auch die individuelle Förderung durch Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten fester Bestandteil unserer Managementstrategie. Gemeinsam mit dem Betriebsrat stehen wir für ein gutes Miteinander für höchste Leistungen zum Wohle unserer Mitglieder.

# Bericht des Vorstandes Wohnungswesen

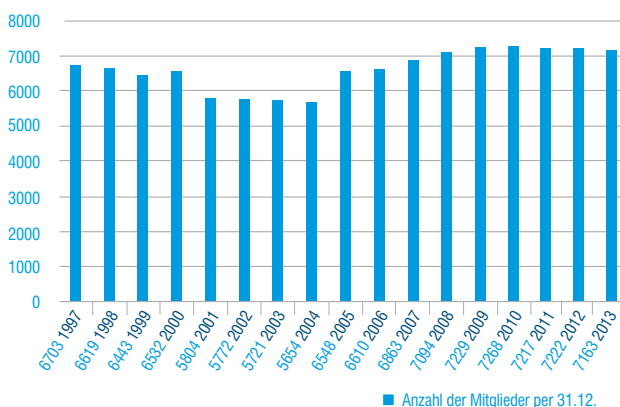
Völlig neu definierte Prozesse, veränderte Arbeitsaufgaben für viele Mitarbeiter, die Durchführung der turnusmäßigen Vertreterwahl, die Einführung eines Müll-Management-Systems, der Ausbau der Mitgliederbindungsaktivitäten und trotzdem unserer Philosophie „Wohnen mit Service“ gerecht werden – das war 2013 für unsere WBG Südharz.

Die Wohnungswirtschaft gilt allgemein immer noch als sehr konservative Branche. Trotzdem unterliegen auch Wohnungsbaugenossenschaften gerade in entspannten Märkten den gleichen Marktmechanismen wie alle anderen Mitbewerber. Um diese Herausforderungen stets erfolgreich zu meistern, haben wir unsere WBG Südharz in den letzten Jahren zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen umstrukturiert.

„Wohnen mit Service“ steht als Credo über unserem Leitbild und ist die Basis unserer Unternehmensphilosophie. „Junges Wohnen“, „Familienwohnen“, „Seniorenwohnen“, Wohnungswartsystem, Sozialarbeiter, Vermittlung sämtlicher Hauswirtschaftlicher Dienstleistungen, Bindung von Objektdienstleistern für Reinigungs- und Pflegearbeiten, WBG-Card, WBG-Inhaberschuldverschreibungen und vieles mehr – kurzum: „Wohnen mit Service“ steht inzwischen für ein Rundum-sorglos-Paket für unsere WBG-Mitglieder. Wir haben schon viel erreicht, aber die Sicherung der Zukunft unserer Genossenschaft liegt nicht allein in der Zufriedenheit unserer Mitglieder, sondern natürlich besonders in der Akquise von neuen Interessenten für unsere Wohnungen. Wir haben uns die Frage gestellt, ob wir für zukünftige Interessenten, um die wir werben, zum Einen die richtigen Wohnungsangebote haben, zum Anderen wurde hinterfragt, ob die gestiegenen Anforderungen an eine professionelle Kundenakquise durch uns gewährleistet werden können. Im Ergebnis dieser Analyse haben wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern, unserem Betriebsrat und einer erfahrenen Unternehmensberatung sämtliche Prozesse neu beschrieben und auf ihre Zukunftsfähigkeit überprüft. Mit der Realisierung des als „Vermietungsservice 2013“ benannten Projektes ab dem 1. Januar 2013, blieb in unserer Genossenschaft kaum ein Arbeitsplatz wie er einmal war. Techniker führen nun auch Wohnungsvor- und Endabnahmen durch, Wohnungswarte qualifizierten sich zu Vermietern. Alle hatten das

gemeinsame Ziel erkannt und setzten die Segel neu. Besonders beeindruckten die Kraft und die Motivation vieler Mitarbeiter, die neuen Anforderungen so schnell wie möglich perfekt zu meistern. Über mehr als ein Jahr wurde nicht nur nach Verbesserungspotentialen gesucht und neue implementiert, sondern „nebenbei“ mussten ja auch die üblichen rund 900 Wohnungswechsel pro Jahr realisiert werden. Hierfür wurden durch unsere Vermieter allein 2013 rund 2.000 Interessenten neu registriert und fast 1.700 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Die Fluktuationsquote konnte von 13,1 % auf 12,5 % gesenkt werden. Bereinigt um unser studentisches Wohnungsangebot lag die Fluktuationsquote nur bei 8,6 %.

## Mitgliederentwicklung WBG eG Südharz



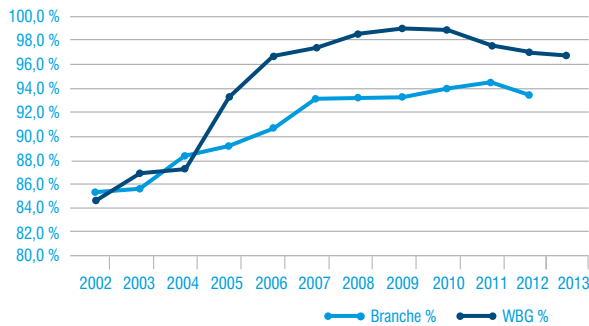
Mit den neuen Prozessen konnte die Vermietungsquote auf dem hohen Niveau von 97 % stabilisiert werden. In unserem Tochterunternehmen, der WVG Nordhausen, stieg die Vermietungsquote im Laufe des Geschäftsjahres sogar wieder von 96 % auf über 98 % an. Auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen unserer Genossenschaft, wenn auch rückläufig, fiel doch positiver aus als geplant. Zusätzliche Herausforderungen im Geschäftsjahr



**Sven Dörmann**

„2013 war aus meiner Sicht eines der **turbulentesten Geschäftsjahre** seit 1989. Nur durch die **Kraft und Motivation unserer Mitarbeiter** konnte das Erreichte geleistet werden.“

## Entwicklung der Vermietungsquote



Nachbarschaftsfest 2013

2013 waren die Vertreterwahl sowie die Einführung eines Müll-Management-Systems. 73 Vertreter und 41 Ersatzvertreter wurden per Briefwahl gewählt. Viele der Neuen waren wieder altbekannte Gesichter, denen von unseren Mitgliedern erneut das Vertrauen ausgesprochen wurde. Mit der Einführung des Müll-Management-Systems mit der Firma Innotec im gesamten Bestand ist unsere WBG Südharz wieder ein Stück „grüner“ geworden, so wie es unser Strategiekonzept „WBG 2020“ vorsieht. Weniger Restmüll durch regelmäßiges Sortieren und damit auch zum Teil mit einer deutlichen Kostenreduzierung für unsere Mitglieder verbunden – eine win-win-Situation. Außerdem wurde durch unsere Wohnungswarte auch im Jahr 2013 viel Wert auf Mitgliederbindungsaktionen gelegt. Als Beispiel sind die sehr belieb-

ten Nachbarschaftsfeste in unseren Wohngebieten zu nennen. An 13 Sonntagen im Sommer – wie immer unter dem bewährten Motto: „Miteinander zu Hause – Miteinander feiern“.

Das Fazit lautet: Vermutlich wurden Wohnungssuchende ab dem ersten Kontakt mit unserer WBG Südharz zu keinem Zeitpunkt so gut betreut und professionell begleitet wie jetzt. Unsere Weiterempfehlungsquote gemäß der Analyse von Immobilienscout24 liegt nah bei 100 %. Unsere Mitarbeiter sind motivierter denn je. Und wenn wir im September 2014 unser neu gebautes Kunden-Service-Center in Betrieb nehmen, sind die Weichen für die Zukunft gestellt. Auch wenn der Wettbewerb noch härter wird und wir wieder Probleme mit strukturellem Leerstand bekommen – unsere WBG Südharz und ihre Mitarbeiter sind darauf vorbereitet.



**Harald Eisentraut**

„Die gesteckten Ziele im **Jahr 2013** erforderten von allen Mitarbeitern der WBG große Anstrengungen. Jeder hat auf seinem Gebiet **tatkräftig** dazu beigetragen, dass diese **Ziele erreicht** werden konnten. Dafür meinen **Dank** und meine **Anerkennung**.“

## Bericht des Vorstandes *Technik*

Veränderungen am Markt verlangen auch von uns die Bereitschaft zur Veränderung. Service und Wohnen muss zukünftig noch mehr verschmelzen. Wir wollen zufriedene Mitglieder. Dafür hat die WBG Südharz im Jahr 2013 viel getan und rund 6,6 Millionen Euro investiert.

Die weitere Umsetzung unseres Strategiekonzeptes „WBG 2020“ sowie die Einführung des „Vermietungsservice 2013“ standen im Vordergrund für das Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiter der WBG Südharz.

Die Mitarbeiter der Technik waren in besonderem Maß von den strukturellen Veränderungen im Rahmen der Prozessabläufe betroffen. Die Einführung von neuen Ausstattungsstandards für die Herrichtung von Leerwohnungen nach einem Mieterwechsel und die Implementierung von Pauschalpreisen im Rahmen der bereits angewendeten Einheitspreisverträge, unter Nutzung der elektronischen Handwerkerkopplung MAREON, waren wesentliche Grundlagen für die Verkürzung der Leerstandszeiten bei der umzugsbedingten Wohnungsanmietung. Als Novum liegt dieser Prozess, von der Kündigung bis zur Übergabe einer Wohnung nach der Sanierung an das Team Ver-

mietung, in der Hand ein und desselben Technikers. Der Leerstand der Wohnungen konnte somit auf unter vier Wochen verkürzt werden. Die Einführung einer neuen Vergabeordnung und eines neuen Vergabeverfahrens im Sinne von verbesserten Compliance-Richtlinien sowie einer größeren Transparenz bei der Vergabe von Bau- und Handwerkerleistungen, stellten weitere Schwerpunkte innerhalb der Neuausrichtung der Vertriebsprozesse dar. Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Wohnungsbestand hat die WBG Südharz in 2013 rund 5.200,0 T€ aufgewendet. Davon entfielen allein auf die umzugsbedingte Sanierung von Mietwohnungen 4.100,0 T€. Bei 722 bearbeiteten Wohnungen entspricht dies einem durchschnittlichen Wert von rund 5,7 T€ je sanierter Wohnung.

Im Investitionsbereich war das Jahr 2013 im Wesentlichen durch vier größere Baumaßnahmen

## Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2013

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
<b>NORDHAUSEN</b>		
Bochumer Straße 54 a–c Yorckstraße 1 a–c	Instandsetzung Dächer, Fotovoltaikanlagen	523,7
Bochumer Straße 3/5	Um- und Ausbau der Hauptgeschäftsstelle	300,0
Bahnhofstraße 31, 32, 37, 38	Wohnumfeldsanierung	177,9
<b>BLEICHERODE</b>		
Gartenstraße 64–66	WDVS, Dämmung DG, Dämmung KD, Heizung, Elektroinstallation, Balkone	410,8
<b>GESAMT</b>		<b>1.412,4</b>

gekennzeichnet. Am Standort Bleicherode wurde im dritten Bauabschnitt die Gartenstraße 64–66 einer teilkomplexen Sanierung unterzogen. Die Wohnblöcke der Gartenstraße 58–60 und 61–63 wurden bereits in den Jahren 2011 und 2012 in ähnlicher Weise saniert. Zur Verbesserung des energetischen Standards wurden die Dämmung der Fassade mittels eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung der oberen Geschossdecke und der Kellerdecke ausgeführt. Die Erneuerung der Elektroanlagen, von der Hauseinspeisung bis zu den Unterverteilungen der Wohnungen und die Umstellung der Heizungen von Einzelgeräten



Gartenstraße 64–66, Bleicherode

auf eine zentrale Anlage erfolgten ebenfalls. Der Anbau von neuen Balkonen und die Instandsetzung der Treppenhäuser ergänzten die Baumaßnahme. Hierfür wurden 410,8 T€ aufgewendet. Als Gemeinschaftsprojekt mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft wurde in Nordhausen weiterhin das Wohnumfeld im Wohngebiet der Bahnhofstraße saniert. Die Versorgungsstraßen wurden grundhaft erneuert, ein Kinderspielplatz und Grünflächen wurden geschaffen, umfangreiche Anpflanzungen getätigt sowie zahlreiche PKW-Stellplätze angelegt. Der Anteil der Genossenschaft an diesem Projekt

betrug 177,9 T€. Im vorwiegend durch studentisches Wohnen geprägtem „Bochumer Hof“ in Nordhausen wurde im Zuge der Erneuerung der Dacheindeckungen auf den Häusern der Bochumer Straße 54 a–c und Yorckstraße 1 a–c jeweils eine Fotovoltaikanlage installiert. Der hier produzierte Strom wird vorwiegend zur Eigennutzung in den Studentenwohnungen verwendet und wirkt sich hier besonders positiv aus, da diese Wohnungen pauschal vermietet werden. Insgesamt investierte die Genossenschaft an diesem Standort 523,7 T€. Diese Investition dokumentiert zugleich die Entwicklung der WBG Südharz hin zur „Grünen WBG“.



Yorckstraße 1 b, Nordhausen

Zur Verbesserung des Kundenservice und der barrierefreien Erreichbarkeit der Mitarbeiter wurde mit dem Um- und Ausbau der Hauptgeschäftsstelle der WBG Südharz im Geschäftsjahr 2013 begonnen. Neben einem Teilneubau sind umfangreiche Änderungen im Bestandsgebäude sowie die Installation eines zentralen Personenaufzuges geplant. Die Arbeiten werden sich unter Fortsetzung des normalen Geschäftsbetriebes bis Mitte 2015 erstrecken. Für die Gesamtmaßnahme wird die WBG rund 2.400,0 T€ aus Eigenmitteln investieren.

## Bericht des Aufsichtsrates

Wie in jedem Jahr war die Tätigkeit des Aufsichtsrates unserer WBG Südharz in 2013 auch wieder Gegenstand der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. Und auch dieses Mal wurde durch den Abschlussprüfer die ordnungsgemäße, umfängliche Arbeit des Aufsichtsrates und die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand positiv gewertet.

In fünf ordentlichen Sitzungen haben sich die Aufsichtsräte über die aktuellen Geschäftsentwicklungen der Genossenschaft informiert. So ist sichergestellt, dass sie dem Vorstand jederzeit bei wesentlichen Sachverhalten unterstützend und beratend zur Verfügung stehen und gleichzeitig ihre Kontrollfunktion erfüllen. In weiteren jeweils drei bis vier Sitzungen der Fachausschüsse für Finanzen und Bau wurden Spezialthemen untersucht. Hier standen im Jahr 2013 insbesondere die Fragen zur Einführung des „Vermietungsservice 2013“, die Umsetzung der Konzeption des Umbaus der Geschäftsstelle und die Entwicklung des Geschäftsfeldes der Inhaberschuldverschreibungen im Fokus. Aber auch Themen wie die Einführung des Abfallmanagementsystems und deren Auswirkungen auf die Betriebskostenumlage für die Mitglieder

sowie die Einführung von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand der WBG Südharz wurden untersucht. Die Ergebnisse dieser Beratungen waren erfreulich. Mit großer Sorgfalt werden durch den Vorstand strategische Entscheidungen vorbereitet, im Detail mit dem Aufsichtsrat beraten und gemeinsam die Vorgehensweise abgestimmt. So ist sichergestellt, dass die Handlungen des Vorstandes auf das Wohl der Mitglieder und die Sicherung der Genossenschaft ausgerichtet sind.

Begrüßt wurden durch den Aufsichtsrat auch die eingeleiteten Maßnahmen zur Korruptionsprävention. Mit der Erarbeitung einer Compliance-Richtlinie wurden klare, allgemeingültige Regelungen und Verhaltensmaßgaben getroffen, die die Mitarbeiter und die Genossenschaft vor ungerechtfertigten Vorwürfen schützen. Der Aufsichtsrat erachtet es für sinnvoll, dass in einer dem Gemeinwohl der Mitglieder dienenden Unternehmung derartige Vereinbarungen in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat getroffen und in der täglichen Arbeit der Mitarbeiter vollständig umgesetzt werden. Der Aufsichtsrat hat sich in der Prüfungsschlusssitzung am 28.03.2014 gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich über den Jahresabschluss informiert und diesen geprüft.



Bauvorhaben Umbau und Erweiterung der Hauptgeschäftsstelle in Nordhausen





### Thomas Kunze

„Die konstruktive **Zusammenarbeit** aller genossenschaftlichen Organe ist die **Voraussetzung** zur Erreichung der **gemeinsamen Ziele** unserer **WBG Südharz**.“

Thomas Kunze, Aufsichtsratsvorsitzender

Das positive Jahresergebnis und die Entwicklung einschlägiger Jahresabschlusskennzahlen sind Ausdruck für die Richtigkeit der getroffenen strategischen Entscheidungen und deren konsequente Umsetzung. Die Prüfung bestätigte darüber hinaus, dass die Geschäfte ordnungsgemäß, entsprechend dem Genossenschaftsgesetz, geführt wurden und der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen vollumfänglich nachgekommen ist. Durch den Prüfungsverband wurde der WBG Südharz ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2013 erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung aufgrund seiner Erkenntnisse aus der Jahresabschlussprüfung

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2013 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen sowie
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und den Mitarbeitern unserer WBG Südharz für die hervorragenden Leistungen, die das Jahr 2013 wieder zu einem erfolgreichen Jahr für unsere Genossenschaft werden ließen. Wir danken weiterhin den Vertretern, die im Rahmen der Vertreterwahl im Jahr 2013 ihre Be-

reitschaft bekundeten, dieses verantwortungsvolle Amt der Interessenvertretung unserer Mitglieder mit Engagement zu übernehmen. Gemeinsam wollen wir mit ihnen auch die Zukunft unserer Genossenschaft gestalten und hoffen auf ihre Unterstützung bei anstehenden wichtigen Entscheidungen im laufenden und in künftigen Geschäftsjahren. In diesem Sinne freuen wir uns auf die kommenden Herausforderungen und die Weiterführung der konstruktiven Zusammenarbeit aller genossenschaftlichen Organe unserer WBG Südharz.

**Thomas Kunze**  
Aufsichtsratsvorsitzender

MODERNISIERUNG  
2014–2016  
**SENIORENWOHNEN  
AM AUEBLICK**



*Wohnen  
mit Service!*

**SICHERE  
INVESTITIONEN  
UNSERER  
WBG SÜDHARZ**



# Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		28.556,00	46.216,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	165.376.534,88		169.584.638,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.114.342,69		6.341.370,84
3. Grundstücke ohne Bauten	1.094.417,43		1.094.417,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	123.485,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.654,00		276.721,00
7. Anlagen im Bau	270.676,52		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	78.119,17	173.309.724,57	13.795,60
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.942.054,02		1.792.460,92
		175.280.334,59	179.173.115,57
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	7.250.350,92		7.221.492,01
2. Andere Vorräte	23.630,55	7.273.981,47	31.743,84
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	185.301,95		163.697,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.637,04		16.477,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	106.195,13		95.479,71
4. Sonstige Vermögensgegenstände	936.185,56	1.241.319,68	887.868,93
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.145.579,08		9.595.606,04
2. Bausparguthaben	659.349,90	9.804.928,98	594.591,32
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		343.527,67	354.633,33
<b>D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>			
Vermögensverrechnung aus Altersteilzeit		6.511,00	10.380,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>193.950.603,39</b>	<b>198.145.085,86</b>

## PASSIVA

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	505.795,06		481.781,07
2. der verbleibenden Mitglieder	7.257.349,64		7.308.796,78
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.875,75	7.772.020,45	14.810,84
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	119.063,17 €		
Vorjahr:	138.846,88 €		
<b>II. Kapitalrücklage</b>		357.045,86	341.845,86
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss:	3.514.465,62		3.482.565,62
Geschäftsjahr:	31.900,00 €		
Vorjahr:	48.700,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss:	21.478.646,20	83.397.670,96	21.191.881,51
Geschäftsjahr:	286.764,69 €		
Vorjahr:	438.214,78 €		
<b>IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>91.526.737,27</b>	<b>91.226.240,82</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		1.719.471,24	2.216.237,44
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Anleihen	3.542.500,00		2.015.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.692.356,11		93.560.635,44
3. Erhaltene Anzahlungen	7.523.791,60		7.449.352,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	190.832,29		154.929,16
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.038.684,68		821.524,47
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	363.858,50		449.440,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten	351.610,16	100.703.633,34	250.464,20
davon aus Steuern:	6.075,13 €		
Vorjahr:	5.178,83 €		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		761,54	761,54
<b>BILANZSUMME</b>		<b>193.950.603,39</b>	<b>198.145.085,86</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2013		Geschäftsjahr 2012
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse aus</b>			
a. der Hausbewirtschaftung	26.568.372,61		25.522.412,29
b. Betreuungstätigkeit	124.621,56		124.089,40
c. anderen Lieferungen und Leistungen	79.363,80	26.772.357,97	76.102,62
<b>2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		28.858,91	909.784,35
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		474.124,84	496.395,77
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.839.814,67	13.002.224,16
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>13.435.527,05</b>	<b>14.126.560,27</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	1.963.619,14		1.999.184,50
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	427.320,49	2.390.939,63	417.574,57
davon für Altersversorgung:	36.928,02 €		
Vorjahr:	29.377,32 €		
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen</b>		5.109.827,91	5.185.864,75
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.354.262,42	1.559.856,52
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		180.116,02	178.936,29
davon aus Abzinsung:	15.241,29 €		
Vorjahr:	16.618,07 €		
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		3.986.071,51	4.201.652,64
davon aus Abzinsung:	13.049,89 €		
Vorjahr:	23.793,62 €		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>774.541,60</b>	<b>941.363,58</b>
<b>10. Sonstige Steuern</b>		455.876,91	454.448,80
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>318.664,69</b>	<b>486.914,78</b>
<b>11. Einstellung in gesetzliche Rücklage</b>		31.900,00	48.700,00
<b>12. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen</b>		286.764,69	438.214,78
<b>BILANZGEWINN/BILANZVERLUST</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2013

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB),

des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anwendungssoftware für die EDV-Anlage wurde zu den Anschaffungskosten bewertet und wird planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

### Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten. Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungssätze von 2 % p.a. zugrunde gelegt. 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. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0–33,3 %. 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 %.

### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

### Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.250.350,92 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 142.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 98.000,00 € und in Höhe von 18.623,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch

Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 175.205,71 € 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 712.444,92 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten einen Kostenschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460.000,00 €. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

### Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Vermögensgegenstand, der dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen ist und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dient, verrechnet. Im Geschäftsjahr 2013 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 153.489,00 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 160.000,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 6.511,00 €.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen, Jubiläen, Archivierungskosten und Verlustübernahme der Tochtergesellschaft WVG.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Unternehmensverbindungen

Die Genossenschaft gründete 1998 als 100 %iger Gesellschafter die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Der Sitz der Gesellschaft ist Nordhausen. Die Stammeinlage beträgt 50.000,00 DM, das entspricht 25.564,59 €. Im Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft auf insgesamt 1.916.489,43 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenerwerber langfristig geleast bzw. gemietet, mit dem Ziel nach Ablauf des Leasing- bzw. Mietzeitraumes dem Bestand der Genossenschaft zurückgeführt zu werden. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Lea-

sing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH/TESATUR Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Nordhausen I KG. Die Genossenschaft hat daraufhin eine Rückstellung gebildet. Diese beträgt zum 31.12.2013, 1.194.593,57 €. Für das Jahr 2013 wurden Leistungen in Höhe von 665.377,49 € in Anspruch genommen. Für das Geschäftsjahr 2013 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresüberschuss von 35.121,12 € ausgewiesen. Zum 31.12.2013 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 1.939.011,12 € ausgewiesen.

# Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

## Entwicklung des Anlagevermögens 2013

ANLAGEN IN €	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.13	ZUGÄNGE 2013
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>202.742,48</b>	<b>11.386,42</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	257.034.074,48	557.880,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.839.848,52	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.445,66	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	124.036,27
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	913.434,43	39.794,89
7. Anlagen im Bau	0,00	256.880,92
8. Bauvorbereitungskosten	13.795,60	78.119,17
<b>SACHANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>267.033.093,57</b>	<b>1.056.711,41</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.792.460,92	149.593,10
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>269.028.296,97</b>	<b>1.217.690,93</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2013

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

	INSGESAMT   €	1 JAHR   €
<b>Anleihen</b>	<b>3.542.500,00</b>	<b>1.214.500,00</b>
Vorjahr	2.015.500,00	206.000,00
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>87.692.356,11</b>	<b>5.548.605,98</b>
Vorjahr	93.560.635,44	5.665.821,50
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>7.523.791,60</b>	<b>7.523.791,60</b>
Vorjahr	7.449.352,35	7.449.352,35
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>190.832,29</b>	<b>190.832,29</b>
Vorjahr	154.929,16	154.929,16
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.038.684,68</b>	<b>1.038.684,68</b>
Vorjahr	821.524,47	821.524,47
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>363.858,50</b>	<b>363.858,50</b>
Vorjahr	449.440,44	449.440,44
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>351.610,16</b>	<b>351.610,16</b>
Vorjahr	250.464,20	250.464,20
	<b>100.703.633,34</b>	<b>16.231.883,21</b>
Vorjahr	104.701.846,06	14.997.532,12



„Das langfristige Vermögen ist zu 102,6 % durch langfristiges Kapital gedeckt.“

ABGÄNGE 2013	UMBUCHUNGEN 2013	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.13	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.13	BUCHWERT 31.12.13
0,00	0,00	214.128,90	185.572,90	28.556,00
0,00	0,00	257.591.954,64	92.215.419,76	165.376.534,88
0,00	0,00	7.839.848,52	1.725.505,83	6.114.342,69
0,00	0,00	1.208.445,66	114.028,23	1.094.417,43
0,00	0,00	23.494,88	0,00	23.494,88
0,00	0,00	124.036,27	551,27	123.485,00
68.979,85	0,00	884.249,47	655.595,47	228.654,00
0,00	13.795,60	270.676,52	0,00	270.676,52
0,00	-13.795,60	78.119,17	0,00	78.119,17
68.979,85	0,00	268.020.825,13	94.711.100,56	173.309.724,57
0,00	0,00	1.942.054,02	0,00	1.942.054,02
68.979,85	0,00	270.177.008,05	94.896.673,46	175.280.334,59

RESTLAUFZEIT			
1-5 JAHRE   €	ÜBER 5 JAHRE   €	GESICHERT	ART DER SICHERUNG
2.328.000,00			
1.809.500,00			
20.801.278,00	61.342.472,13	87.692.356,11	Grundpfandrecht
20.996.007,25	66.898.806,69	93.560.635,44	Grundpfandrecht
23.129.278,00	61.342.472,13	87.692.356,11	
22.805.507,25	66.898.806,69	93.560.635,44	

# Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

<b>VERMÖGEN</b>	<b>31.12.2013 in T€</b>	<b>31.12.2012 in T€</b>
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	173.338,3	177.380,7
Finanzanlagen	1.942,1	1.792,4
Langfristige Forderungen	712,4	744,2
Rechnungsabgrenzungsposten	325,8	348,8
<b>SUMME</b>	<b>176.318,6</b>	<b>180.266,1</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Übriges Vorratsvermögen	23,6	31,7
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten und Bausparvermögen	1.099,7	924,3
<b>SUMME</b>	<b>1.123,3</b>	<b>956,0</b>
Flüssige Mittel	9.145,6	9.595,6
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	6,5	10,4
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>186.594,0</b>	<b>190.828,1</b>

<b>KAPITAL</b>	<b>31.12.2013 in T€</b>	<b>31.12.2012 in T€</b>
<b>LANGFRISTIGES KAPITAL</b>		
Eigenkapital	91.012,1	90.729,7
Fremdkapital	87.460,9	92.760,7
Rückstellungen	898,5	1.472,1
<b>SUMME</b>	<b>179.371,5</b>	<b>184.962,5</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Rückstellungen	821,0	744,1
Verbindlichkeiten	6.401,5	5.121,5
<b>SUMME</b>	<b>7.222,5</b>	<b>5.865,6</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>186.594,0</b>	<b>190.828,1</b>

## Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2013 in T€</b>	<b>2012 in T€</b>
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.257,3	7.308,8
Kapitalrücklage	357,0	341,8
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	3.514,5	3.482,6
Andere Ergebnisrücklagen	21.478,7	21.191,9
<b>SUMME</b>	<b>91.012,1</b>	<b>90.729,7</b>

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 beträgt die Eigenkapitalquote 47,2 % (Vorjahr 46,0 %).



## Ertragslage

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

<b>ERTRAGSLAGE</b>	<b>2013 in T€</b>	<b>2012 in T€</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.568,4	25.522,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	573,5	571,2
Bestandsveränderungen	28,9	909,8
<b>SUMME</b>	<b>27.170,8</b>	<b>27.003,4</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	7.847,3	7.635,7
Instandhaltungsaufwand	5.843,6	5.228,8
Personalaufwand	2.390,9	2.416,8
Abschreibungen	5.109,8	5.185,9
Zinsaufwand	3.986,1	4.201,7
Sonstige Aufwendungen	1.611,6	1.641,9
<b>SUMME</b>	<b>-26.789,3</b>	<b>-26.310,8</b>
Betriebsergebnis	381,5	692,6
Zinsergebnis	180,1	178,9
Neutrales Ergebnis	-242,9	-384,6
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>318,7</b>	<b>486,9</b>

## Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk**:

### Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2013** geprüft.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 28. März 2014



**PRÜFUNGSVERBAND**  
**THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband

  
Elfrich  
(Wirtschaftsprüfer)

  
Stellmacher  
(Wirtschaftsprüfer)

## **Impressum**

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

## **Herausgeber**

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

## **Fotos**

Atelier Veit | Fotografie, Nordhausen;  
LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

## **Gestaltung**

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

## **Druck**

Druckerei mehgro GmbH, Urbach  
Mai 2014