

Geschäftsbericht 2017

WBG Südharz



*Wohnen
mit Service!*

WohnungsBau
Genossenschaft eG

WBG
SÜDHARZ



”

Die WBG SÜDHARZ besteht seit 117 Jahren und verwaltet mit 60 Mitarbeitern gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen mehr als 8.000 Wohnungen. Unsere WBG ist somit der größte Vermieter im Raum Nordthüringen.



*Wohnen
mit Service!*

WohnungsBau
Genossenschaft eG

Organe der *Genossenschaft*

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

Rainer Bachmann	<i>Aufsichtsratsvorsitzender</i>
Simone Rappe	<i>stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzende</i>
Doris Schilling	<i>Schriftführerin</i>
Andrew Brotrück	
Gunther Hebestreit	
Dr. Kareen Schlangen	
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



	2014	2015	2016	2017
Zahl der Mitglieder	7.168	7.109	7.111	7.120
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.334,9	7.361,1	7.382,7	7.424,6
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.302	6.297	6.239	6.266
Zahl der Mitarbeiter	50	50	50	48
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	7	6	5	6
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.502,1	5.075,5	5.891,0	4.936,0
Jahresergebnis in T€	1.285,6	2.092,5	-213,3	1.008,9
Bilanzsumme in T€	193.393,9	193.752,5	191.856,7	193.611,2
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt			

Tochterunternehmen

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

eigener Bestand	757	757	757	757
verwalteter Bestand	894	900	981	1.093
Anzahl Mitarbeiter	5	5	5	6

„Die Zukunft gehört denen, die die Möglichkeiten erkennen, bevor sie offensichtlich werden.“

Oscar Wilde



Inhalt

Bericht des Vorstandes	4
Bericht des Vorstandes <i>FINANZEN</i>	6
Bericht des Vorstandes <i>WOHNUNGSWESEN</i>	8
Bericht des Vorstandes <i>TECHNIK</i>	10
Bericht des Aufsichtsrates	12
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2017	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2017	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



”

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

(Boris Pasternak)

Bericht des Vorstandes

Wenn sich Veränderungen ankündigen, sollte man gerüstet sein. Der Immobilienbranche wird ja häufig nachgesagt, sie sei weniger flexibel, langsamer in der Anpassung und eher konservativ.

Werfen wir einen Blick zurück auf die letzten fünf Jahre, können wir mit Fug und Recht behaupten, dass wir es geschafft haben, uns schneller anzupassen. So viel hat sich getan. Wir haben 7,5 Mio. € in die Sanierung und den Umbau von Bestandsobjekten an nur einem Standort investiert, um sie für die Bedürfnisse der immer älter werdenden Mitglieder fit zu machen.

Wir haben ein ganz neues Softwaresystem eingeführt und bereits jetzt mit peripheren Anwendungen ergänzt, um unsere Prozesse schneller, schlanker, transparenter und digitaler zu gestalten. Auch wir mussten feststellen, dass ein Budget von 3,5 Mio. € für die Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung innerhalb von nur 3 Jahren aufgrund der steigenden Preise in der Baubranche deutlich an Wert verloren hat. Und wir haben schnell darauf reagiert, Strategien durchdacht und angepasst, um dem gerecht zu werden und unseren Mitgliedern ein attraktives Angebot vorhalten zu können. Wir haben uns auf neues Terrain gewagt. Viel diskutiert wurde die Diskrepanz zwischen zu hohen Neubaukosten und nachhaltig erzielbaren Mieten. Neue Ideen mussten her.

Unsere Mitglieder fragten nach 3- und 4-Raum-Wohnungen. Wir haben sie in nur einem Jahr mit einem innovativen Verfahren gebaut, welches kostengünstig in nur kurzer Bauzeit ein solches Projekt entstehen ließ. Durch eine hervorragende Vorbereitung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zügig zur Entscheidungsfindung pro einer

Neubauinvestition von 5,3 Mio. € zu gelangen, war schon eine Herausforderung. Diese zu realisieren und dabei nachhaltige Neubaumieten zu erzielen, ohne Abwertungsbedarf bei der Ertragswertermittlung, ist für uns Beispiel dafür, dass es funktioniert. Konservativ sind wir dennoch, und zwar immer dann, wenn Risiken zu groß werden. Insbesondere, wenn es um Finanzierungen unserer Projekte geht. Da bauen wir auf Partner, denen wir vertrauen.

Wir sind überzeugt, es ist eine gesunde Mischung, mit der wir gemeinsam unsere Aufgaben meistern: flexibel, innovativ, zügig aber nicht übereilt und eine gute Portion Vorsicht. Das ist unser Erfolgsrezept, auf das Sie bauen können.

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



Sven Dörmann

Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut

Vorstand
Technik

Steffen Loup

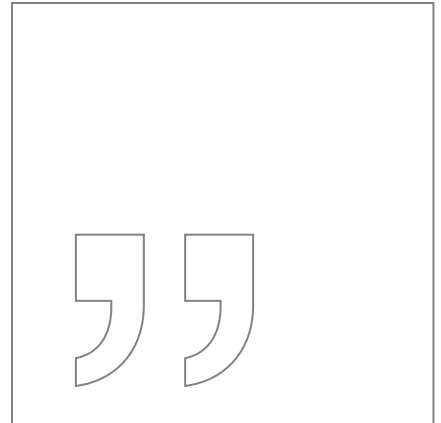
Vorstand
Finanzen

Jahresbericht des Vorstandes

Finanzen



Innovation ist keine Garantie gegen das Scheitern, aber ohne Innovation ist das Scheitern garantiert.
(Stefan R. Munz)



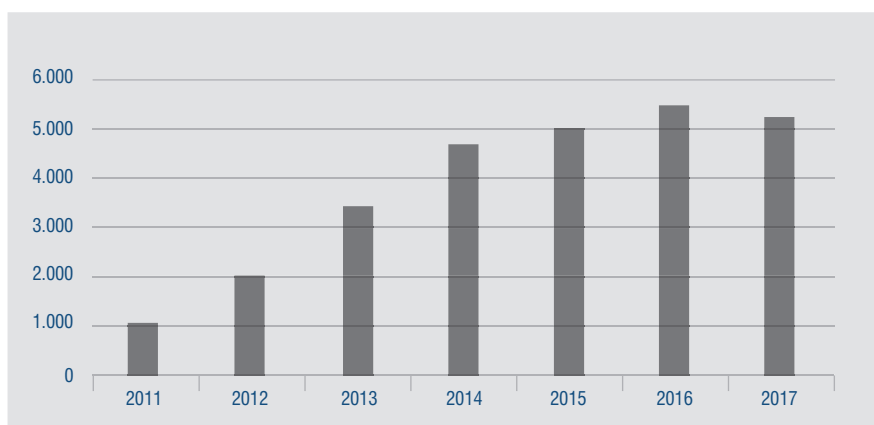
Seit nunmehr 2 Jahren arbeiten wir mit der neu eingeführten Software Wodis Sigma. Es war ein gewaltiger Umstellungsprozess, der sich in 2017 weiter fortsetzte.

Der Begeisterung unserer Mitarbeiter, nicht nur Neues zu erlernen, sondern auch eigene Lösungen zu finden, ist es zu verdanken, dass wir uns einen weitgreifenden Kenntnisstand in der Anwendung dieser IT-Lösung erarbeiten konnten. Im vergangenen Geschäftsjahr stand erstmals die Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2016 gegenüber den Mietern im

neuen System an. Aufgrund vieler Neuerungen, die eingeführt werden mussten, konnten die Abrechnungen erst spät, dennoch aber fristgerecht den Mitgliedern zugesandt werden. Insgesamt wurden 7,8 Mio. € an umlagfähigen warmen und kalten Betriebskosten abgerechnet. Die Qualität der Abrechnung, die nun im völlig neuen Erscheinungsbild über-

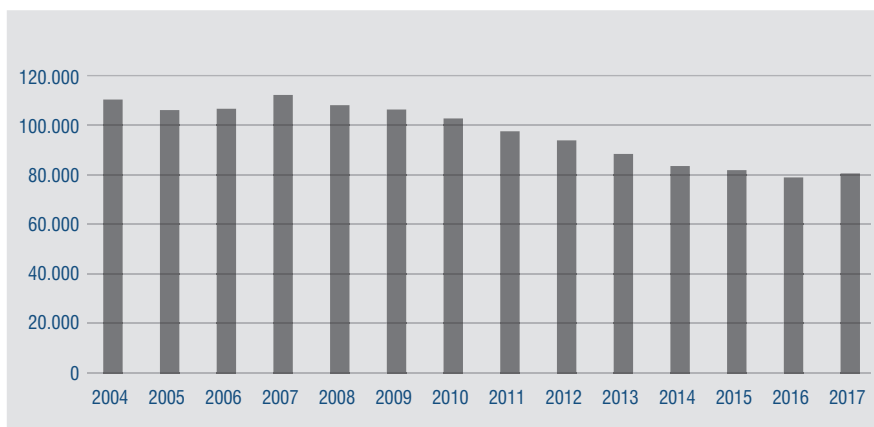
sandt wurde, ließ kaum Fragen offen. Die späte Erstellung der Betriebskostenabrechnung führte allerdings dazu, dass die Nachzahlungen die Mietforderungen zum Jahresende mit 1,2 % der Umsatzerlöse in diesem Jahr höher ausfallen ließen. Wir gehen davon aus, dass wir aufgrund der sehr intensiven Betreuung unserer Mitglieder und dem professionell

Anlagevolumen Inhaberschuldverschreibungen in T€



Neubau „FAMILIENWOHNEN am Borntal“

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten in T€



36,28 €/m²
Wohnfläche

Investitionen in den Bestand
inklusive Neubau

organisierten Forderungsmanagement im kommenden Jahr wieder auf Werte um 1,0 % zurückkommen werden.

Der Servicegedanke, der durch unsere Unternehmensphilosophie „Wohnen mit Service“ in allen Unternehmensteilen umgesetzt wird, wird im Bereich Finanzen/Controlling u. a. durch die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen realisiert. Mit 5,2 Mio. € Anlagevolumen haben wir eine konstante Größe erreicht. Das Vertrauen unserer Mitglieder in die Stabilität unserer WBG Südharz sind ungebrochen. Etwa 34 % unserer Mieteinnahmen verwenden wir für die Instandhaltung unserer Objekte. In 2017 bedeutete dies, dass wir 4.936,1 T€ in die laufende Instandhaltung und etwa 1.383,5 T€ in die Instandsetzung der Wohngebäude investierten. Insgesamt lag damit im vergangenen Geschäftsjahr der Instandhaltungsaufwand mit 20,18 € je m² Wohnfläche auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr. Hinzu kamen aktivierungsfähige Investitionen in den Bestand mit insgesamt 6.272,4 T€. Ein Großteil dieser Investitionen entfiel dabei auf das innovative Neubauprojekt im Norden der Stadt Nordhausen. An diesem Projekt wurde deutlich, dass auch in Zeiten hoher Baupreise mit Baukosten unter

1.900 € je m² Wohnfläche ein modernes, gut ausgestattetes Wohnobjekt errichtet werden kann, welches ermöglicht, moderate Neubaumietpreise in Höhe von 8,30 € je m² zu realisieren. Darauf sind wir besonders stolz. Für die Finanzierung dieses Projektes konnten wir einen starken regionalen Partner gewinnen, der ein ebenso großes Vertrauen in den Erfolg dieser Investition setzte wie wir selbst. Mit einem Finanzierungsvolumen von 4,5 Mio. € haben wir dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen. Unsere seit Jahren verfolgte Entschuldungsstrategie wird trotz dieser über die in Höhe von 5.837,3 T€ ausgefallene planmäßige Tilgung hinausgehende Neuverschuldung in Höhe von 6.590,0 T€ weiterhin verfolgt. Denn wir beabsichtigen auch zukünftig zu investieren, sowohl in die Bestandsobjekte, als auch in einen weiteren Neubau im mittleren Planungshorizont. Dafür benötigen wir freie Beleihungsreserven, die wir durch strategische Entschuldung erreichen. Unsere Mitglieder, die zum Jahresabschlussstichtag eine Anzahl von 7.120 erreichten, bestätigen uns die Richtigkeit dieser Strategie. Mit insgesamt 51.845 Anteilen besitzen Sie ein Geschäftsguthaben von 7.424,6 T€. Dieses gesetzlich korrekt zu verwalten ist

eine weitere Aufgabe des Bereichs Finanzen/Controlling, die, bestätigt durch die Jahresabschlussprüfung, korrekt und in hoher Qualität erfüllt wird.

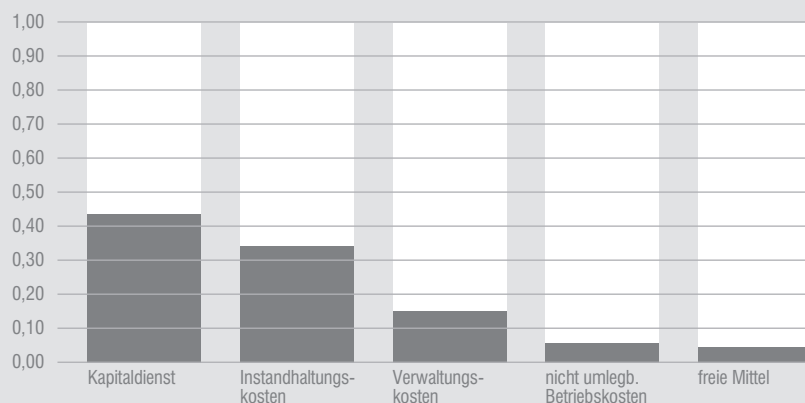
Unsere Tochtergesellschaft, die WVG Nordhausen, mit einem geleasteten bzw. gemieteten Wohnungsbestand von 757 Wohnungen, konnte sich in 2017 ebenfalls positiv entwickeln. Das von ihr bediente Geschäftsfeld der Fremdverwaltung für Dritte konnte durch die Übernahme weiterer Verwaltungseinheiten auf eine Kapazität von 1.140 Einheiten ausgeweitet werden.

Damit ist ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit der Tochtergesellschaft getan. Denn schon in diesem Jahr beginnen die Verhandlungen zum Rückkauf der Miet- und Leasingobjekte in die WBG Südharz. Sobald diese positiv abgeschlossen sind, werden wir die Rückführung der Bestände bis zum Jahr 2020 in die Genossenschaft umsetzen. Dann wird sich die WVG Nordhausen mit der Fremdverwaltung und weiteren Dienstleistungen zu einem unabhängigen erfolgreich am Markt agierenden Unternehmen der Immobilienwirtschaft etablieren.

Mietenverwendung in 2017 (bezogen auf 1,- € Miete)

4,5 Mio €
Finanzierung

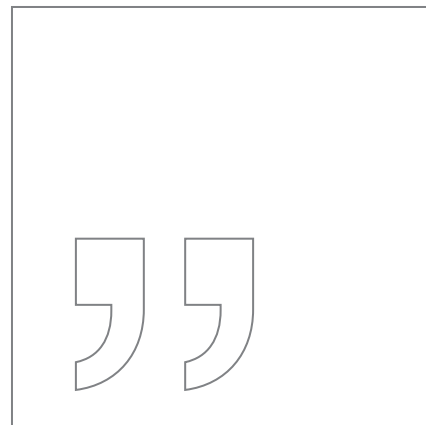
Neubauprojekt
„FAMILIENWOHNEN am Borntal“



Jahresbericht des Vorstandes *Wohnungswesen*



*Einen Vorsprung im Leben hat, wer da anpackt,
wo die anderen erst einmal reden.
(John F. Kennedy)*



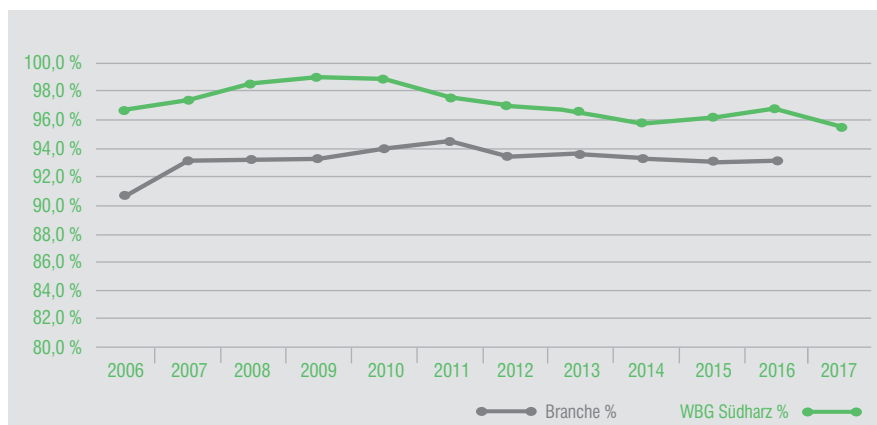
Wohl und Übel neuer Software – 2017 war wieder kein „gewöhnliches“ Jahr.

Nach der Umstellung unseres ERP-Systems auf Wodis Sigma galt es, die seit 2008 genutzte Software für Vermietung, Exposee-Verwaltung und mobile Wohnungsübergabe, durch die an Wodis gekoppelten Systeme aus dem Hause Aareon anzupassen. Die aus der Wodis-Umstellung bekannten Probleme führten leider auch bei der Imple-

mentierung von „Immoblie plus“ und Aareon „Mobile Services“ zu umfangreichen Schwierigkeiten hinsichtlich Datenabgleich, Software-Problemen, damit verbundenen Zeitverzögerungen und letztlich zu deutlichem Mehraufwand für unsere Mitarbeiter über Monate. Trotzdem wurden die gesteckten Teamziele in den Bereichen Vermietung/Marketing

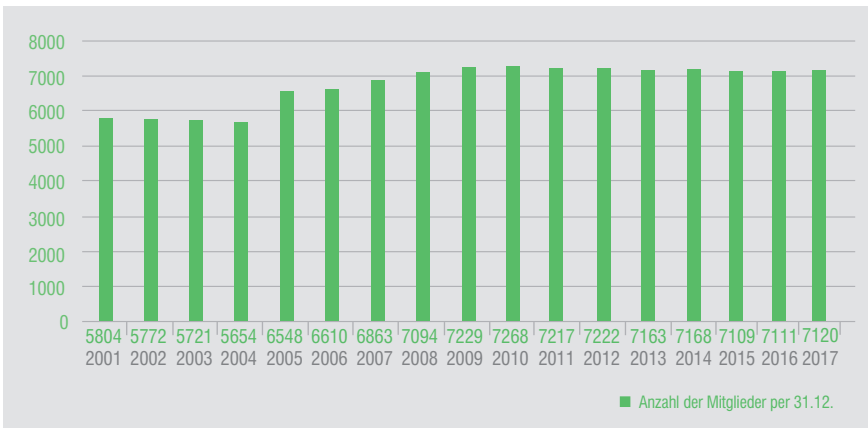
und Objektmanagement/Wohnungswarte erneut durch außergewöhnliche Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter erreicht. Hierfür gilt ihnen der besondere Dank des Vorstandes. Ein weiterer Höhepunkt im Jahr 2017 war die Umsetzung des Thüringenweit 1. Pilotprojektes zur „Modularbauweise mit Architekturbeton“.

Entwicklung der Vermietungsquote



Nachbarschaftsfest 2017 mit Detlef Helbing

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



Unsere „Grüne WBG“ – neue Elektro-Smart-Flotte

Im Rahmen der Projektentwicklung haben unsere Mitarbeiter aus dem Team Vermietung/Marketing gemeinsam mit unserem Projektpartner, der Firma HABAU, beschrieben, welche Mindestanforderungen hinsichtlich Größe und Ausstattung in unserem Angebotssegment „FAMILIENWOHNEN“ in ein Neubauvorhaben einfließen sollten. Die Wohnflächen der 30 Wohnungen in 2 Häusern liegen um die 100 m² und alle Wohnungen verfügen über Terrasse oder großen Balkon. Die Wohnanlage ist selbstverständlich barrierearm gestaltet und verfügt über 3 Aufzüge und eine Tiefgarage mit einem Pkw-Stellplatz für jede Wohnung. Helle Räume dank bodentiefer Fenster, auch in Bad und Küche, erfüllen gemeinsam mit der Fußbodenheizung und den äußeren Verschattungselementen an den Fenstern viele Wünsche unserer WBG-Mitglieder. Trotzdem sollte dabei das Ziel, so schnell und so günstig wie möglich, mehrgeschossigen Wohnungsneubau umzusetzen, im Fokus der Entwicklung stehen. Letztlich wurde das Projekt in 8 Monaten vom Spatenstich bis zur

Wohnungsübergabe an die Mitglieder nahezu planmäßig realisiert. Die Nutzungsgebühr von 8,30 €/m² Wohnfläche zzgl. 50,- € je Pkw-Stellplatz ist aufgrund der eingehaltenen frei finanzierten Baukosten von rund 1.860,- €/m² Wohnfläche rentabel.

Insgesamt erfolgten im Rahmen der Neuvermietung im Jahr 2017 fast 870 Wohnungswechsel. Die Vermietungsquote verlief planmäßig leicht rückgängig. Aufgrund hoher Neubautätigkeit am Markt sind Anzeichen von wachsendem strukturellem Leerstand erkennbar, die zwischenzeitlich durch die Herausforderungen der Flüchtlingskrise und deren Folgen ausgeglichen wurden.

Zusätzlich gilt für 2 Standorte Neuvermietungsstopp, um umfangreiche Sanierungsarbeiten mit Zuschnittsveränderungen bzw. mittelfristigem Rückbau von strukturellem Leerstand im unsanierten Plattenbau vorzubereiten.

Den Vorgaben des „Strategiekonzeptes WBG 2020“ unserer Genossenschaft wurde dadurch erneut Rechnung getragen, dass im

Rahmen der Fassadensanierung eines Hauses in Südharz/Rottleberode neue große Balkone angebaut wurden, die die Wohnqualität der Wohnungsnutzer deutlich erhöht.

Ganz im Sinne unserer „Grünen WBG“ wurde nach der 4-jährigen Testphase mit 16 geleasten Elektro-Smarts als Service-Mobile für unsere Mitarbeiter entschieden, weiterhin auf Elektromobilität zu setzen. Mit staatlicher Förderprämie wurden 16 neue E-Smarts gekauft. Unsere Mitarbeiter fahren also auch zukünftig „grün“ durch unsere Wohngebiete – dies ist nur einer von vielen Bausteinen auf unserem strategischen Weg zur „Grünen WBG“.

Mit Blick auf das Jahr 2018 liegt eine besondere Herausforderung für unserer Objektmanager in den Wohngebieten in der Einführung neuer mobiler Services hinsichtlich elektronischer Wohnungsübergabe sowie Schadensmeldung und Auftragserteilung.

Unsere Mitarbeiter sind sehr motiviert. Auch diese Aufgaben werden sie meistern.

8,30 €/m²
zzgl. PKW-Stellplatz



Nutzungsgebühr der Wohnungen
„FAMILIENWOHNEN am Borntal“



Jahresbericht des Vorstandes

Technik



Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grundstein für etwas Zukünftiges legen, denn Zukunft kann man bauen.
(Antoine de Saint-Exupery)



Im Jahr 2017 wurden die Fortführung der strategischen Sanierungsziele sowie die umfassenden Instandsetzungen unserer Bestände mit einer äußerst innovativen Neubaumaßnahme verbunden.

Das Neubauprojekt „FAMILIENWOHNEN am Borntal“ zeigt, dass im Spannungsfeld steigender Baukosten und begrenzt realisierbarer Nutzungsgebühren ein wirtschaftlich sinnvolles und von unseren Mitgliedern stark nachgefragtes Objekt entstanden ist, welches in Thüringen in dieser Form einmalig ist. Im

Vordergrund des gemeinsam mit der HABAU Hoch- und Tiefbau GmbH realisierten Projektes standen die Baukosten- und Bauzeitenoptimierung bei Umsetzung einer hohen Qualität. Durch den hohen Vorfertigungsgrad bei der Herstellung der Wand- und Fassadenelemente ist eine deutliche Einsparung

gegenüber konventionell errichteten Baukörpern erzielt worden. Mit der Wahl des Sicht- und Architekturbetons für die Gestaltung der Fassadenoberflächen haben wir uns für eine hochrobuste und langlebige Außenhülle entschieden, welche äußerst wartungsarm ist und damit die Folgekosten der Instandhaltung

Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2017



Neubau „FAMILIENWOHNEN am Borntal“, Nordhausen



Komplexsanierung mit Balkonanbau, Rottleberode



„SENIORENWOHNEN am Aueblick“, Restleistungen

1.860 €/m²
Wohnfläche

■ ■ ■
Gesamtneubaukosten
„FAMILIENWOHNEN am Borntal“



minimiert. Beim gesamten Bauvorhaben wurde auf den Einsatz kostenintensiver und nicht nachhaltiger Baustoffe verzichtet. Es konnten 20 Dreiraumwohnungen und 10 Vierraumwohnungen, vorrangig durch Familien, fristgerecht bezogen werden. Diese freuen sich besonders über den neu angelegten Spielplatz in Sichtweite.

An den verschiedensten Standorten unserer Genossenschaft haben wir die Sanierung der Objekte fortsetzen können. So wurde in Rottleberode das zweite Objekt vollständig modernisiert. An diesem Standort wurden ca. 480,0 T€ für die komplexe Sanierung bereitgestellt. Neben der neu gestalteten Fassade werden die großen Balkone von unseren Mitgliedern besonders geschätzt. Im Jahr 2018 werden wir mit dem letzten Haus diese Maßnahme im neu hinzugekommenen Ort Rottleberode abschließen.

Gepflegte und funktionelle Außenanlagen inklusive der PKW-Stellplätze sind ein wichtiger Bestandteil unserer Investitionsstrategie. Die Neugestaltung der Außenanlagen in der Käthe-Kollwitz-Straße in Bleicherode sind hierfür ein besonders gutes Beispiel des Jahres 2017. Hier entstanden im Nachgang zur

Sanierung neue PKW-Stellflächen und eine komplett neu gestaltete Außenanlage mit geändertem Zufahrt. Fast 150,0 T€ haben wir hier investiert. Aber auch die Bewohner des „Bochumer Hofes“ in Nordhausen können sich über einen gepflegten und neu gepflasterten Innenbereich mit PKW-Stellplätzen freuen. Hier haben wir ca. 216,0 T€ investiert und damit die Attraktivität dieses Standortes deutlich verbessert.

Aber auch die endgültige Fertigstellung des über drei Jahre andauernden Projektes „SENIORENWOHNEN am Aueblick“ hat im Jahr 2017 noch Investitionen von ca. 390,0 T€ erfahren. Einige Sanierungsmaßnahmen liegen nunmehr viele Jahre zurück und es folgen bereits größere Instandsetzungsmaßnahmen. Hierzu wurden verschiedenste Budgets, beispielsweise für Fassaden, Versorgungsleitungen, Treppenhäuser etc. bereitgestellt, welche nach Prioritäten abgearbeitet werden.

In diesen Bereich fällt auch die Instandsetzungsmaßnahme in der Töpferstraße 20–27, welche nach ca. 17 Jahren erneut zur Modernisierung anstand. Allein hier, in einem unserer größten Objekte wurden 686,6 T€ verbraucht.

Neben den Großprojekten befassen sich unsere Mitarbeiter aus dem Bereich Technik in jedem Jahr mit ca. 12.000 Aufträgen, die zur höchstmöglichen Zufriedenheit unserer Mitglieder durch Partnerfirmen abgearbeitet werden.

Die umzugsbedingte Wohnungsanierung wurde auch im Jahr 2017 mit einer Gesamtsumme von ca. 3,0 Mio. € realisiert. Vier Mitarbeiter sind hier mit ca. 1.100 Wohnungsabnahmen betraut, von denen ca. 300 mit anschließender Voll- oder Teilsanierung bearbeitet werden. Unsere hohe Qualität in der Sanierung spiegelt sich auch in der überdurchschnittlichen Vermietungsquote von 95,9 % wieder.

Dennoch, der Fachkräftemangel im Baugewerbe sowie die stetig steigenden Kosten stellen uns vor neue Herausforderungen. Allein in den letzten 10 Jahren sind die Baukosten in den Ausbaugewerken um über 30 % angestiegen. Ein partnerschaftlicher und fairer Umgang mit unseren Handwerksbetrieben ist für uns selbstverständlich. Dafür spricht die zum Teil über Jahrzehnte bestehende Zusammenarbeit mit den Partnerfirmen.

Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2017



Wohnumfeldgestaltung inkl. Stellplätze, Bochumer Hof



Komplexsanierung Hallesche Str. 77–81, Nordhausen



Außenanlage Bleichpark, Bleicherode



Wir sind verantwortlich für das, was wir tun, und auch für das, was wir nicht tun.

(Voltaire)

Jahresbericht des *Aufsichtsrates*

Veränderungen sind der Motor unserer Entwicklung.
Sie beginnen meist im Kleinen, in ihrer Auswirkung jedoch, sind sie deutlich spürbar
und können Großartiges hervorbringen.

Auch unser Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 umfängliche Veränderungen erfahren. Nach dem Ausscheiden eines Mitgliedes konnten wir mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern zwei sehr kompetente Persönlichkeiten für die Mitarbeit in unserem Gremium gewinnen. Gemeinsam haben wir die wichtigen Themen unserer WBG Südharz beraten. Insbesondere die Entwicklung des Neubauvorhabens, welches auf sehr intensive aber zügige Weise professionell vorbereitet und umgesetzt worden ist, war Gegenstand der Beratungen mit dem Vorstand. Auch der Aufsichtsrat ist stolz, damit ein beispielgebendes Projekt erfolgreich begleitet zu haben. Darüber hinaus wurden in insgesamt fünf ordentlichen Versammlungen wieder die wesentlichen Geschäftsvorfälle im Jahr 2017 beraten. Der Vorstand informierte intensiv über aktuelle Entwicklungen und brachte wichtige Entscheidungen zur Beschlussfassung vor. Dazu zählten u. a. Beschlüsse zu Grundstücksan- und -verkäufen, über die Neukonditionierung der Inhaberschuldverschreibung sowie über die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2017–2026. In gesonderten Ausschusssitzungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates sich mit Schwerpunktthemen im Einzelnen genauer auseinandergesetzt. Dazu zählten insbesondere die Auswertung und Kontrolle der Umsetzung des Investitionsplans 2017, die Beratung der neuen Konditionen der Inhaberschuldverschreibungen und die Realisierung

der Sanierungsmaßnahmen mit seniorenrechtlichem Umbau der Objekte Aueblick 1–12 in Nordhausen aus bautechnischer und kaufmännischer Sicht.

Am 27.04.2018 nahm der Aufsichtsrat am Schlussgespräch der Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2017 teil. Der neue Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. erläuterte hier die wichtigsten Jahresabschlusskennzahlen und die während der Prüfung gewonnenen Feststellungen. Er lobte insbesondere die hohe Qualität der Arbeit der Mitarbeiter und des Vorstandes und zeigte sich positiv beeindruckt über die Tätigkeit des Aufsichtsrates in der WBG Südharz. Dies bestätigt uns als Aufsichtsgremium, dass wir die richtigen Ziele und Strategien verfolgen. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist der richtige Weg, um unsere WBG Südharz in eine erfolgreiche Zukunft zu begleiten.

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

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2017 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

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



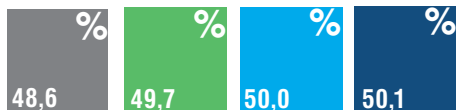
Rainer Bachmann
Aufsichtsratsvorsitzender



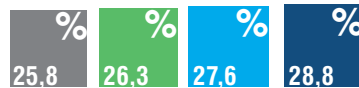
Kennzahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2014–2017

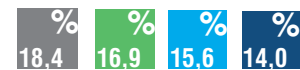
■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017



Eigenkapitalquote

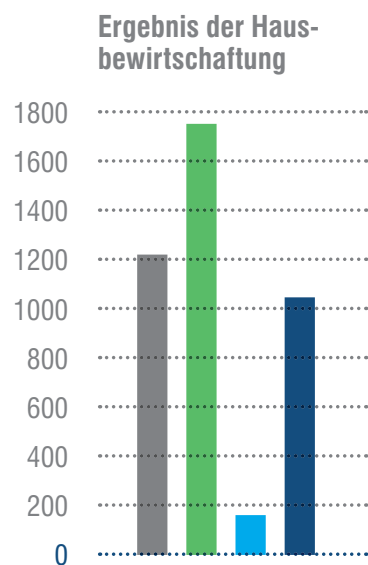


Tilgungsquote

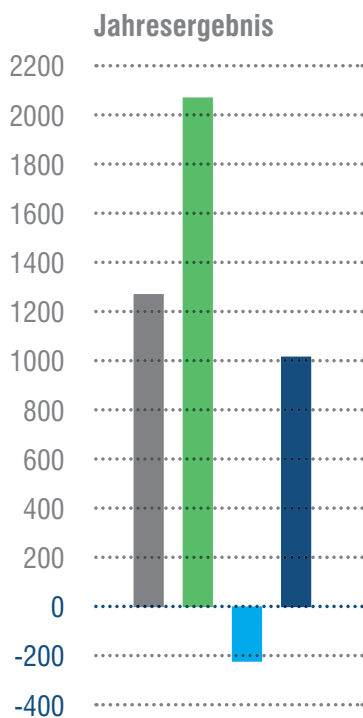


Zinsaufwandsquote

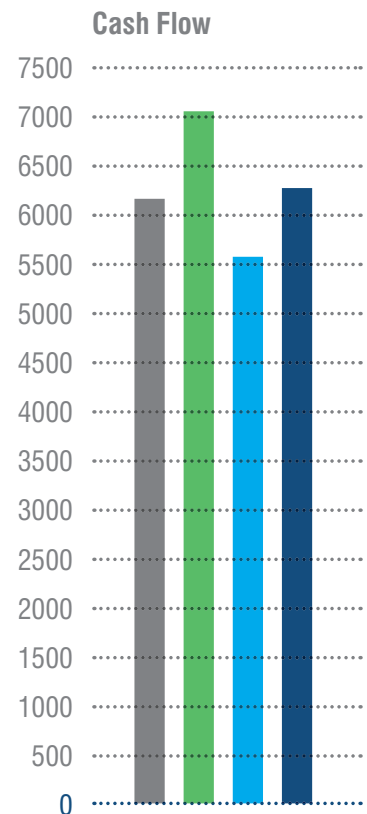
in Tausend€



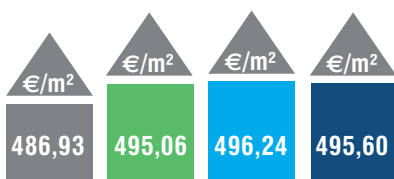
Ergebnis der Hausbewirtschaftung



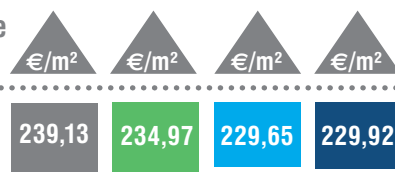
Jahresergebnis



Cash Flow



Buchwerte der Gebäude und Grundstücke



Objektverschuldung

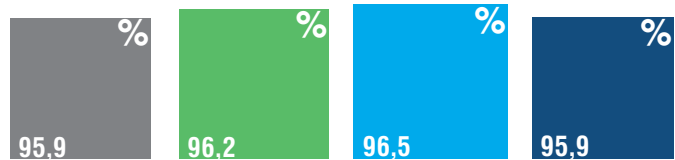
2014–2017

Kennzahlen der Hausbewirtschaftung

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017



Mietforderungsquote

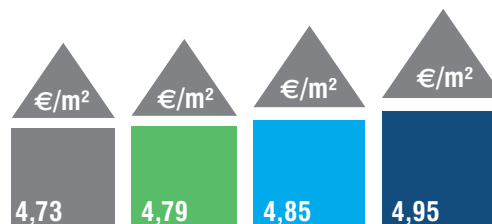
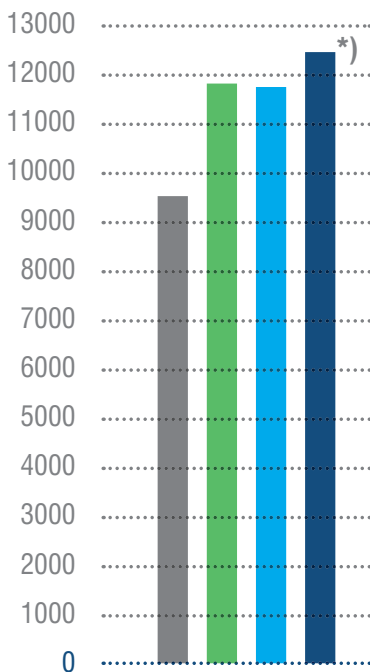


Vermietungsquote

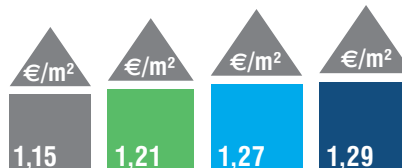


in Tausend€

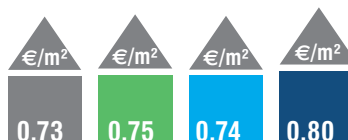
Investitionen in den Bestand
gesamt inkl. Neubau*)



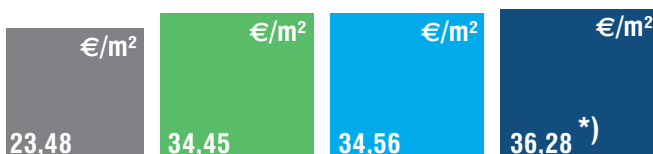
Durchschnittliche monatliche
Wohnungssollmiete



Durchschnittliche monatliche
kalte Betriebskosten



Durchschnittliche monatliche
warme Betriebskosten



Investitionen in den Bestand
gesamt inkl. Neubau*)



Instandhaltungskostensatz



Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.055,00	14.997,41
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	164.641.368,48		163.162.666,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.200.235,16		8.467.170,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.109.465,71		1.094.416,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	149.446,00		158.763,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.144,20		366.879,59
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	174.622.154,43	315.444,05
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.563.916,58	2.400.586,83
		177.195.126,01	176.004.419,13
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.313.205,47		7.600.349,62
2. Andere Vorräte	17.124,14	7.330.329,61	20.993,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	355.314,91		259.250,46
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.762,20		47.106,59
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	102.633,18		132.523,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	658.206,47	1.181.916,76	763.726,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.049.509,05		6.194.007,27
2. Bausparguthaben	597.164,81	7.646.673,86	531.944,04
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	251.967,97		256.833,33
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG			
Unterschiedsbetrag		5.162,08	45.498,96
BILANZSUMME		193.611.176,29	191.856.652,96

PASSIVA

31. Dezember 2017

31. Dezember 2016

	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	511.986,77		512.998,19
2. der verbleibenden Mitglieder	7.424.590,58		7.382.716,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.167,24	7.946.744,59	12.000,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	136.990,52 €		
Vorjahr:	165.701,63 €		
II. Kapitalrücklage		420.220,86	403.670,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32		58.848.893,37
2. Gesetzliche Rücklage	4.018.222,95		3.917.322,95
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	100.900,00 €		
Vorjahr:	0,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.049.654,21	88.703.435,48	25.141.636,20
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	908.018,01 €		
Vorjahr:	0,00 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	-213.335,05
Eigenkapital insgesamt		97.070.400,93	96.005.903,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		629.419,43	884.643,17
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	5.228.000,00		5.533.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.823.777,40		79.554.718,92
3. Erhaltene Anzahlungen	8.172.241,27		7.954.771,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.639,50		257.973,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	925.178,38		1.235.538,18
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	153.866,17		253.662,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten:	229.051,33	95.910.754,05	176.136,68
davon aus Steuern:	5.676,06 €		
Vorjahr:	5.692,05 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		601,88	305,65
BILANZSUMME		193.611.176,29	191.856.652,96

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 2017

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	28.271.613,30		27.687.855,66
b. Betreuungstätigkeit	125.096,51		125.096,51
c. anderen Lieferungen und Leistungen	68.667,17	28.465.376,98	79.922,72
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-287.144,15	70.373,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		479.705,24	473.913,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.363.203,79	14.986.859,94
ROHERGEBNIS		14.294.734,28	13.450.302,20
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.342.317,18		2.251.593,20
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	501.676,62	2.843.993,80	443.558,97
davon für Altersversorgung: 60.656,19 €			
Vorjahr: 30.561,05 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.535.485,23	5.479.495,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.474.692,65	1.776.093,42
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.141,37	42.712,73
davon aus Abzinsung: 1.568,84 €			
Vorjahr: 8.088,22 €			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.940.387,93	3.231.218,31
davon aus Abzinsung: 928,75 €			
Vorjahr: 962,20 €			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.952,26	-7.980,20
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.541.268,30	319.035,30
11. Sonstige Steuern		532.350,29	532.370,35
JAHRESÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG		1.008.918,01	-213.335,05
12. Einstellung in gesetzliche Rücklage		100.900,00	0,00
13. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		908.018,01	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	-213.335,05

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2017

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 2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsge-

setzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, zuletzt geän-

dert durch Artikel 8 Abs. 12 des Gesetzes vom 17.07.2015, beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten. Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungssätze von 2 % p.a. zugrunde gelegt.

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 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 Bauabschlages von rund 10 %.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten 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 beträgt zum 31.12.2017 2.530.925,38 €. Das Jahresergebnis 2017 beträgt -14.874,66 €.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.313.205,47 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 196.600,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 62.400,00 € und in Höhe von 16.000,00 € für eigen genutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 200.602,28 € 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 560.301,11 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere 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.

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 2017 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 117.496,92 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 122.659,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 5.162,08 €.

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, Verlustübernahme der Tochtergesellschaft WVG und Gratifikationen bei Renteneintritt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft gründete 1998 als 100 %iger Gesellschafter die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Der Sitz der Gesellschaft ist Nordhausen. Die Stammeinlage beträgt 50.000,00 DM, das entspricht 25.564,59 €.

Im Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft auf insgesamt 2.538.351,99 € 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 Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatsklärung 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 31.12.2017 178.376,81 €. Für das Jahr 2017 wurden Leistungen in Höhe von 90.414,11 € in Anspruch genommen.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.008.918,01 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung: 108.900,00 €

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung: 900.018,01 €

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGENSPIEGEL 2017	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2016 €	Zugänge €	Abgänge €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	242.663,31	3.706,47	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	269.904.195,46	1.709.844,84	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.941.606,03	16.849,64	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.445,66	35.807,35	20.758,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	954.644,88	243.318,10	16.722,65
7. Anlagen im Bau		4.574.094,41	
8. Bauvorbereitungskosten	315.444,05		
SACHANLAGEVERMÖGEN	283.534.087,35	6.579.914,34	37.481,10
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.400.586,83	163.329,75	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	286.177.337,49	6.746.950,56	37.481,10

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2017

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	5.228.000,00	1.651.000,00
Vorjahr	5.533.000,00	2.220.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.823.777,40	7.208.799,35
Vorjahr	79.554.718,92	6.366.325,88
Erhaltene Anzahlungen	8.172.241,27	8.172.241,27
Vorjahr	7.954.771,62	7.954.771,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.639,50	378.639,50
Vorjahr	257.973,42	257.973,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	925.178,38	925.178,38
Vorjahr	1.235.538,18	1.235.538,18
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	153.866,17	153.866,17
Vorjahr	253.662,04	253.662,04
Sonstige Verbindlichkeiten	229.051,33	229.051,33
Vorjahr	176.136,68	176.136,68
	95.910.754,05	18.718.776,00
Vorjahr	94.965.800,86	18.464.907,82

Umbuchungen €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2017 €
	246.369,78	9.055,00
4.889.538,46	276.503.578,76	164.641.368,48
	10.958.455,67	8.200.235,16
	1.223.494,56	1.109.465,71
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	149.446,00
	1.181.240,33	498.144,20
-4.574.094,41		
-315.444,05		
-	290.076.520,59	174.622.154,43
	2.563.916,58	2.563.916,58
-	292.886.806,95	177.195.126,01

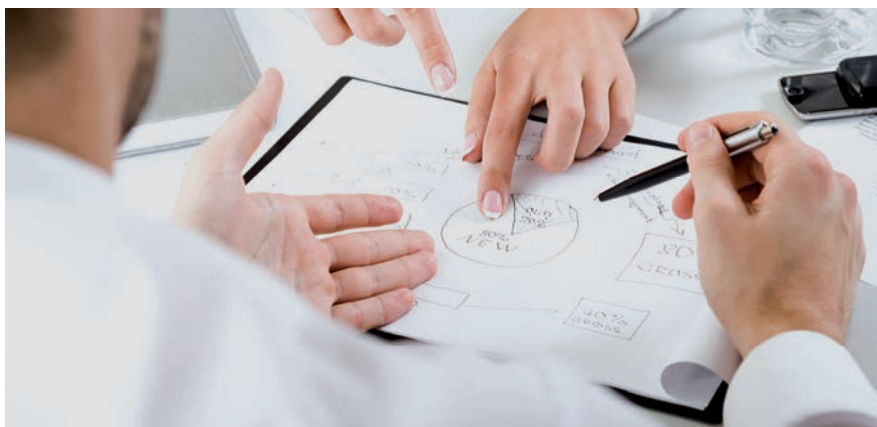
RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
3.577.000,00			
3.312.500,00			
28.489.396,37	45.125.581,68	80.823.777,40	Grundpfandrechte
26.114.818,53	46.946.460,09	79.554.718,92	Grundpfandrechte
32.066.396,37	45.125.581,68	80.823.777,40	
29.427.318,53	46.946.460,09	79.554.718,92	

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	174.631,3	173.603,8
b. Finanzanlagen	2.563,9	2.400,6
c. Langfristige Forderungen	560,3	602,1
d. Rechnungsabgrenzungsposten	233,8	256,8
SUMME	177.989,3	176.863,3
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	17,1	21,0
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.131,9	1.000,1
SUMME	1.149,0	1.021,1
3. Flüssige Mittel	7.051,8	6.194,0
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	5,2	45,5
BILANZVOLUMEN	186.195,3	184.123,9
KAPITAL	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	96.548,2	95.480,9
b. Fremdkapital	80.180,3	79.427,6
c. Anleihen (60 %)	3.136,8	3.319,8
SUMME	179.865,3	178.228,3
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	629,4	884,6
b. Verbindlichkeiten	3.609,4	2.797,8
c. Anleihen (60 %)	2.091,2	2.213,2
SUMME	6.330,0	5.895,6
BILANZVOLUMEN	186.195,3	184.123,9



Das langfristige Vermögen ist zu 101,8 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2017 T€	Geschäftsjahr 2016 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.424,6	7.382,7
Kapitalrücklage	420,2	403,7
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.848,9
Gesetzliche Rücklage	4.018,2	3.917,3
Andere Ergebnisrücklagen	26.049,6	25.141,6
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,0	-213,3
SUMME	96.548,2	95.480,9

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.271,6	27.687,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	498,7	514,4
Bestandsveränderung	-287,1	70,4
SUMME	28.483,2	28.272,7
Betriebskosten und Grundsteuer	7.973,9	8.277,8
Instandhaltungsaufwand	6.320,8	6.654,3
Personalaufwand	2.844,0	2.695,1
Abschreibungen	5.535,5	5.479,5
Zinsaufwand	2.940,4	3.231,2
Sonstige Aufwendungen	1.813,4	1.760,5
SUMME	-27.428,0	-28.098,4
BETRIEBSERGEBNIS	1.055,2	174,3
Zinsergebnis	33,1	42,7
Neutrales Ergebnis	-79,4	-430,3
JAHRESERGEBNIS	1.008,9	-213,3

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 2017** 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 27. April 2018



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


Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)


Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)

Impressum

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

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotos

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

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck & Werbeerzeugnisse, Sondershausen
Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

HAUPTSITZ

Bochumer Straße 5
99734 Nordhausen
Telefon (03631) 697-0
Telefax (03631) 983072
info@wbg-suedharz.de
www.wbg-suedharz.de
www.facebook.com/WBG.Suedharz

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo–Do 09.00–12.00 Uhr
13.00–18.00 Uhr
Fr 09.00–13.00 Uhr

ZWEIGSTELLEN

Bleicherode

Käthe-Kollwitz-Straße 29 a
99752 Bleicherode
Telefon (036338) 42213
Telefax (036338) 42376

Harztor OT Niedersachswerfen

Goethestraße 15
99768 Harztor OT Niedersachswerfen
Telefon (036331) 32316
Telefax (036331) 32318

Heringen

Straße der Jugend 6
99765 Heringen
Telefon/Fax (036333) 70370

Südharz OT Rottleberode

Harzstraße 11
06536 Südharz OT Rottleberode
Telefon (03631) 697-0
Telefax (03631) 983072



*Wohnen
mit Service!*

WohnungsBau
Genossenschaft eG