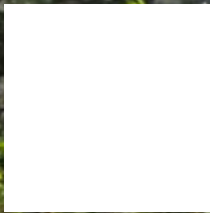


GESCHÄFTSBERICHT 2018





Die WBG SÜDHARZ besteht seit 118 Jahren und verwaltet mit ca. 60 Mitarbeitern gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen mehr als 8.000 Wohnungen. Unsere WBG ist somit der größte Vermieter im Raum Nordthüringen.



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

Rainer Bachmann	<i>Vorsitzender (bis 21.06.2018)</i>
Simone Rappe	<i>Vorsitzende (ab 22.06.2018)</i>
Doris Schilling	<i>Stellvertretende Vorsitzende</i>
Andrew Brotrück	
Gunther Hebestreit	<i>Schriftführer</i>
Dr. Kareen Schlangen	
Mike Szybalski	
André Vollmer	

Vorstand

Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnen</i>
Harald Eisentraut	<i>Vorstand Technik (bis 30.04.2018)</i>
Steffen Loup	<i>Vorstand Finanzen</i>



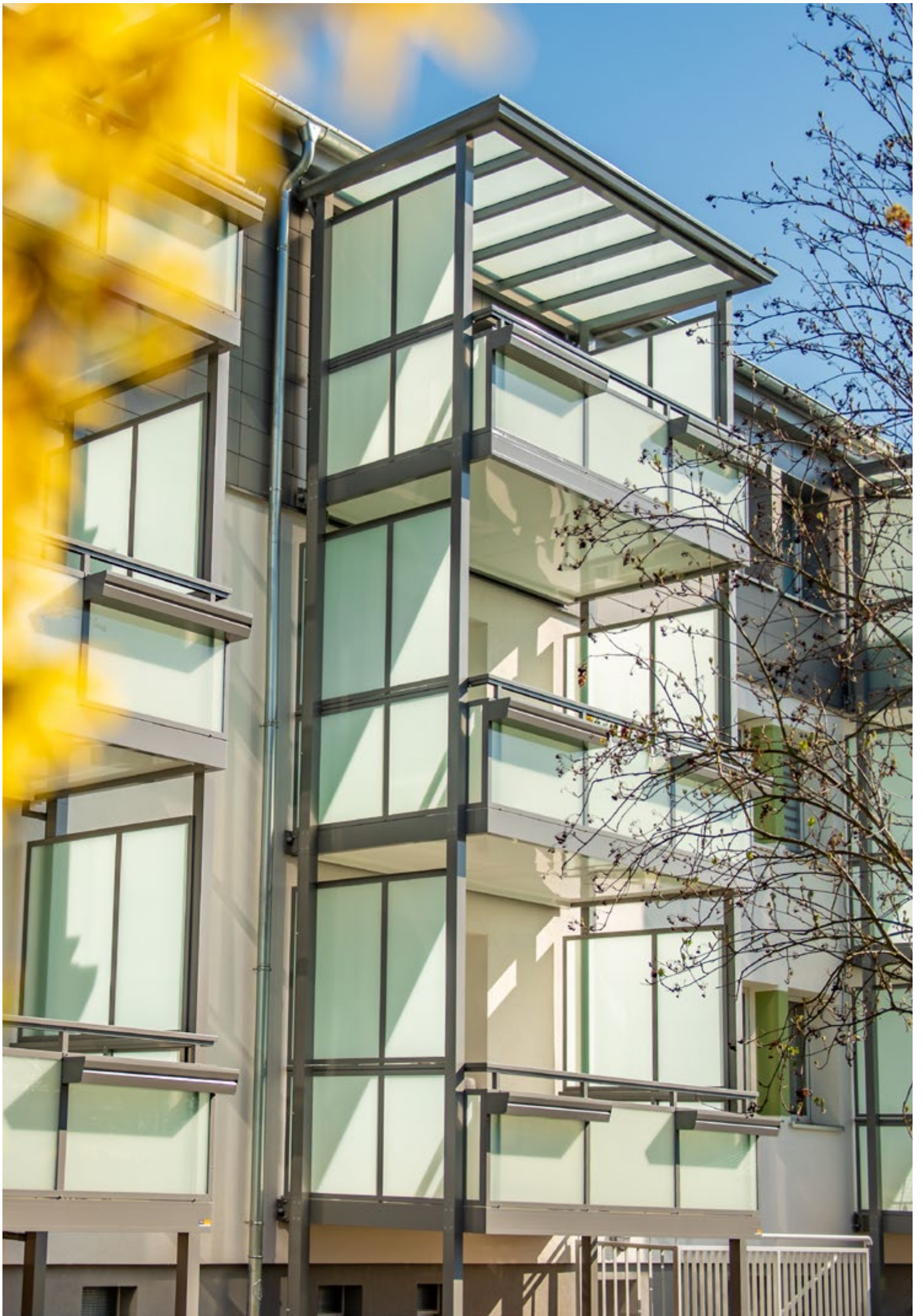
WBG Südharz Auf einen Blick

	2015	2016	2017	2018
Zahl der Mitglieder	7.109	7.111	7.120	7.091
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T €	7.361,1	7.361,1	7.424,6	7.448,0
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.297	6.239	6.266	6.252
Zahl der Mitarbeiter	50	50	48	52
zuzüglich Auszubildende/ Studierende	6	5	6	8
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T €	5.075,5	5.891,0	4.936,0	5.464,2
Jahresergebnis in T €	2.092,5	-213,3	1.008,9	2.112,2
Bilanzsumme in T €	193.752,5	191.856,7	193.611,2	189.794,1
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt			
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH			
eigener Bestand	757	757	757	757
verwalteter Bestand	900	981	1.093	1.155
Anzahl Mitarbeiter	5	5	6	7



„Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind“

Henry Ford





Bericht des Vorstandes	4
Bericht des Vorstandes Finanzen	6
Bericht des Vorstandes Wohnen	8
Bericht des Aufsichtsrates	12
Jahresabschluss	14
Bilanz zum 31. Dezember 2018	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2018	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	29



”

*Wer das Ziel kennt, kann entscheiden,
wer entscheidet, findet Ruhe,
wer Ruhe findet, ist sicher,
wer sicher ist, kann überlegen,
wer überlegt, kann verbessern. | Konfuzius*

Bericht des Vorstandes



Kontinuität in der positiven Geschäftsentwicklung – 2018 war dennoch ein Jahr voller Veränderungen und Herausforderungen

Mit Stolz blicken wir auf das abgelaufene Geschäftsjahr zurück.

Dies macht sich nicht ausschließlich am sehr guten Jahresüberschuss fest, im Vordergrund steht insgesamt das Erreichte für unsere Mitglieder.

Nach Fertigstellung unseres modernen Neubaus „Familienwohnen am Borntal“ wurden innerhalb kürzester Zeit alle Wohnungen vergeben. Unser Pilotprojekt zum modularen Bauen, welches in Thüringen in dieser Art nach wie vor einmalig ist, zeigt auf, wie groß das Spannungsfeld zwischen Baukosten und umsetzbarer Kostenmiete im freifinanzierten Wohnungsneubau ist. Schwer zu bebauende Innenstadtlagen mit hohen baulichen Anforderungen würden Kostenmieten jenseits der 10,00 €/m² Wohnfläche verursachen.

Um hier dennoch tätig werden zu können, werden wir das im Dezember 2018 in Kraft gesetzte Innenstadtabstabilisierungsprogramm des Freistaates Thüringen nutzen, um ab 2019 ein weiteres Neubauprojekt mit 14 geförderten Wohnungen zu realisieren.

Im Jahr 2018 endete die Amtszeit der bisherigen Vertreter. Im ersten Halbjahr 2018 tagte der Wahlvorstand in regelmäßigen Abständen. Mit viel Fleiß wurden die über 7.000 Wahlbriefe gefertigt, versandt und anschließend ausgewertet.

Folglich wurden 73 neue Vertreter gewählt. Den ausgeschiedenen Vertretern gebührt unser Dank für die langjährige konstruktive Zusammenarbeit im Sinne unserer Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Für die Bereitschaft der neu gewählten Vertreter, sich ehrenamtlich in die Arbeit unserer WBG Südharz als Vertreter einzubringen und hiermit die Interessen von jeweils 100 Mitgliedern zu vertreten, danken wir ebenfalls.

Veränderungen gab es auch in unserem Aufsichtsrat. Mit dem satzungsmäßigen Ausscheiden unseres langjährigen Aufsichtsratsmitgliedes Rainer Bachmann hat sich der 7-köpfige Aufsichtsrat neu konstituiert. Den Vorsitz hat seit Juni 2018 Simone Rappe übernommen, als Stellvertreterin wurde Doris Schilling gewählt. Beide sind seit vielen Jahren im Aufsichtsrat aktiv und in den verschiedensten Ausschüssen tätig. Kontinuität und jahrelange Erfahrung sichern dabei auch weiterhin eine satzungskonforme Ausgestaltung der Aufsichtsratsstätigkeit.

Mit dem Ausscheiden unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Harald Eisentraut im April 2018 endete seine fast 17-jährige Tätigkeit für die Genossenschaft. Unter seiner

Verantwortung wurden viele Projekte unserer Genossenschaft hinsichtlich der Sanierung und der Modernisierung sowie auch erste Neubauprojekte nach der Wende erfolgreich

umgesetzt. In dieser Zeit sind rund 150 Mio. € Investitionen in den Wohnungsbestand unserer WBG geflossen.

Langfristig wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Entscheidung vorbereitet, die Genossenschaft mit den verbleibenden Vorstandsmitgliedern zu führen. Interne Strukturveränderungen wurden vorgenommen, um diesen Weg erfolgreich zu realisieren.

Mit unserer in Thüringen überdurchschnittlichen Vermietungsquote von 96 % aller Wohnungen sind wir gut gerüstet, um die hohen Anforderungen bei schwieriger werdenden Marktbedingungen im gesamten Landkreis zu meistern.

Die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft hat uns darin bestärkt, die 757 Wohnungen, die im Jahr 1998 verkauft und dann über 20 Jahre geleast bzw. gemietet wurden, vorfristig zurück zu erwerben. Einstimmig wurde der Vorstand durch die Vertreter mit dieser immens wichtigen Aufgabe betraut, den Rückkauf zu verhandeln. Der erste Beschluss der neu gewählten Vertreter hatte demnach historische Bedeutung. Nicht zuletzt waren die wirtschaftlichen und organisatorischen Auswirkungen des Verkaufs im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes jährlich Thema in unseren Versammlungen. Der Abschluss der Kauf- und Finanzierungsverträge ist erfolgt. Beste Voraussetzungen um auch in Zukunft den gemeinsamen Weg der positiven Geschäftsentwicklung zu beschreiten.

Gedankt sei an dieser Stelle den Vertretern, den Aufsichtsratsmitgliedern und in ganz besonderem Maße den Mitarbeitern unserer WBG Südharz für die hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Wohnungsbaugenossenschaft Südharz Ihr Vorstand

Sven Dörmann
Vorstand
Wohnen

Steffen Loup
Vorstand
Finanzen



Jahresbericht des Vorstandes Finanzen



Fachkräftemangel, Personalmangel, Generationswechsel, verzweifelte Suche nach Auszubildenden – wer kennt diese Schlagworte nicht?

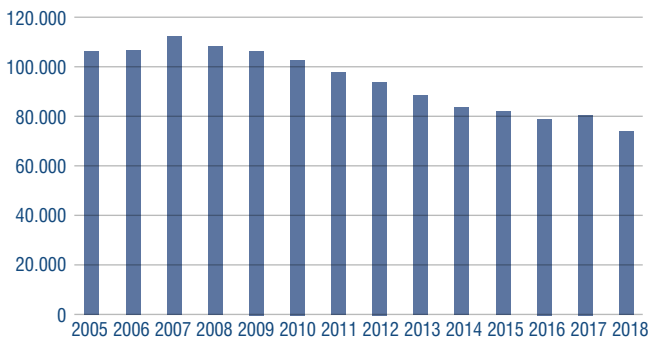
Eine zielgerichtete und konzeptionelle Personalentwicklung ist bei unserer Genossenschaft seit vielen Jahren eine Selbstverständlichkeit. 52 Mitarbeiter in der Genossenschaft und 7 Mitarbeiter in der Tochtergesellschaft mit einem Altersdurchschnitt von 42 Jahren – das ist das schlagkräftige Team für unsere Mitglieder. Regelmäßige Aus- und Fortbildung ist bei uns selbstverständlich. Unsere überdurchschnittliche Ausbildungsquote mit derzeit 8 Auszubildenden bzw. Studenten sichert jungen Menschen beste Voraussetzungen für den Start ins Berufsleben – je nach Möglichkeit natürlich in unserer WBG!

Die Aufnahme von Fremdkapital betrug im Jahr 2018 nur 600,0 T€, getilgt wurden 6.657,4 T€. Die Entschuldung unserer Genossenschaft wird gemäß Strategiekonzept WBG 2020 weiter forciert. Die aktuelle Kapitalmarktsituation wird im Rahmen auslaufender Zinsbindungsfristen konsequent genutzt. So konnte der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen auf 2,14 % gesenkt werden. Die eingesparten Zinsen werden größtenteils zur schnelleren Tilgung verwendet. Die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich zum 31.12.2018 auf 74.192,4 T€.

Aber auch das seit dem Jahr 2011 wieder bestehende Angebot „Wohnen und Sparen“ trägt zur Gesamtfinanzierung unserer Genossenschaft bei. Knapp 5 Mio. € haben uns unsere Mitglieder anvertraut und werden hier mit bis zu 1,3 % Guthabenverzinsung belohnt – in Zeiten von Negativzinsen ein attraktives Angebot.

In Vorbereitung des geplanten Rückkaufes unserer ehemaligen Immobilienbestände, welche im Jahr 1998 verkauft und zurückgemietet bzw. geleast wurden, wird eine Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 18,5 Mio. € im Jahr 2019 notwendig. Geplant ist hier die vollständige Tilgung innerhalb der nächsten 20 Jahre, gesichert über eine Zinsfestschreibung bis zum Jahr 2039. Unsere Genossenschaft hat im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes und der damit verbundenen Privatisierungsverpflichtung von 15 % des Wohnungsbestandes das Zwischenerwerbermodell mit der Deutschen Immobilien Leasing umgesetzt. Nach 20 wirtschaftlich schwierigen Jahren mit z. T. erheblichen finanziellen Unterstützungen für die Erfüllung der Verträge können wir nun positiv gestimmt auf die nächste Phase und den Rückerwerb schauen. Über 10 % unserer Mitglieder

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten in T€



wohnen derzeit im betroffenen Wohnungsbestand und zukünftig wieder im Bestand unserer Genossenschaft.

Jedes Jahr werden die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ab Mai erstellt. Nach der Umstellung unserer Software haben sich unsere Mitglieder an das neue Layout gewöhnt. Transparenz und leichte Nachvollziehbarkeit dieser, nicht

unkomplizierten Abrechnung, sind uns wichtig. Mit penibler Genauigkeit wurden im Jahr 2018 die Kosten vertrags- und verbrauchskonform abgerechnet, im Jahr 2018 immerhin 7,5 Mio. €.

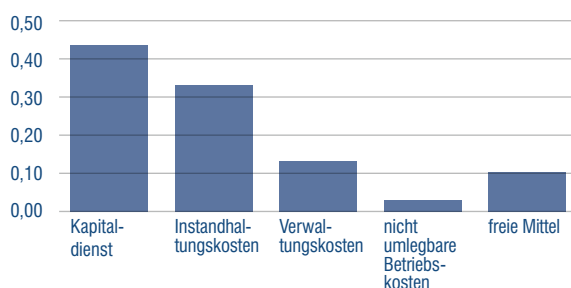
6,7 Mio. €
Tilgung Fremdkapital

erhielten 1.163,6 T€ an Guthaben ausgezahlt, nachgezahlt werden mussten 352,3 T€.

Ein Anteil von 32 % unserer Einnahmen wurden im abgelaufenen Jahr für Instandhaltungsaufwendungen aufgebracht. Dies entspricht 19,59 € je m² Wohnfläche und Jahr. Nicht nur die stark gestiegenen Baukosten der letzten Jahre, sondern auch der allseits spürbare Handwerkerangel ist ein schwer zu managendes Thema für die Bewirtschaftung unserer über 6.200 Wohnungen. Dennoch konnten die gesteckten Ziele auch im Jahr 2018 umgesetzt werden.

Zusätzlich wurden im Jahr 3,2 Mio. € in größere Modernisierungsmaßnahmen investiert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Immobilien ist ein Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit.

Mietenverwendung 2018 (bezogen auf 1,- € Miete)

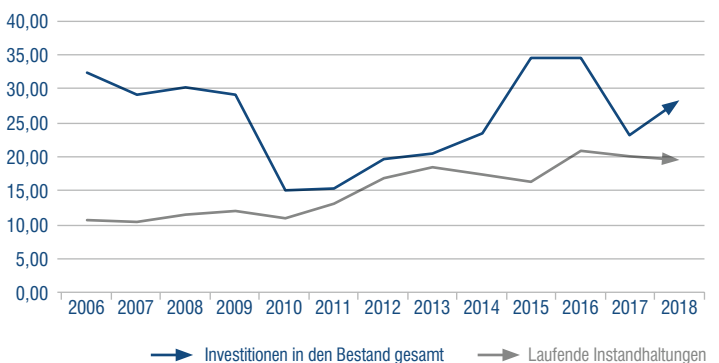


Kostensteigerungen in den Bereichen der Hausbewirtschaftung sind ein Hauptgrund dafür, nach vielen Jahren wieder Anpassungen an die Wohnwertmiete unserer Genossenschaft vorzunehmen. Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 5,13 €/m² Wohnfläche ist die sozial verträgliche, gute und sichere Wohnraumversorgung gewährleistet. Unsere Satzung sieht dies in § 2 als Zweck unserer Genossenschaft exakt so vor.

Unser Jahresergebnis in Höhe von 2.112 T€ und die positive Entwicklung im Jahr 2018 ermöglicht es unserer Genossenschaft, auch in Zukunft den Erhalt, die Weiterentwicklung und den Neubau von genossenschaftlichem Wohnraum zu realisieren und die Entschuldungsstrategie fortzusetzen. Hierzu sind wir mit unserem Team bestens aufgestellt und motiviert, kommende Herausforderungen anzunehmen – immer im Sinne unserer Mitglieder.

Seit 1998, im Rahmen der Umsetzung der Privatisierungsverpflichtung, besteht unsere 100%ige Tochtergesellschaft, die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH.

Entwicklung der Investitionen in den Bestand €/m²



Der Aufbau und die Weiterentwicklung neuer Geschäftsfelder, wie zum Beispiel der Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung, der Hausverwaltung und der Geschäftsbesorgung für andere Wohnungsunternehmen, prägt uns seit Jahren. Im Jahr 2018 konnten weitere Verwaltungen akquiriert werden. Weiterhin wurden angemessene Preisgestaltungen bei Bestandsverträgen realisiert. Ergänzt wird das Dienstleistungsangebot um den Bereich der Wartung. Unser Betriebshandwerker ist täglich in unseren Beständen unterwegs und wartet Heizungen und technischen Anlagen.

Das Jahresergebnis in Höhe von 52,4 T€ spiegelt auch hier die positive Entwicklung im Jahr 2018 wider.

Im Jahr 2019 wird mit den Bereichen „WBG Energie“ und der Breitbandkabelversorgung für die Wohnungsbestände unserer Genossenschaft der Dienstleistungsbereich in unserer Tochtergesellschaft weiter ausgebaut.



Jahresbericht des Vorstandes Wohnen



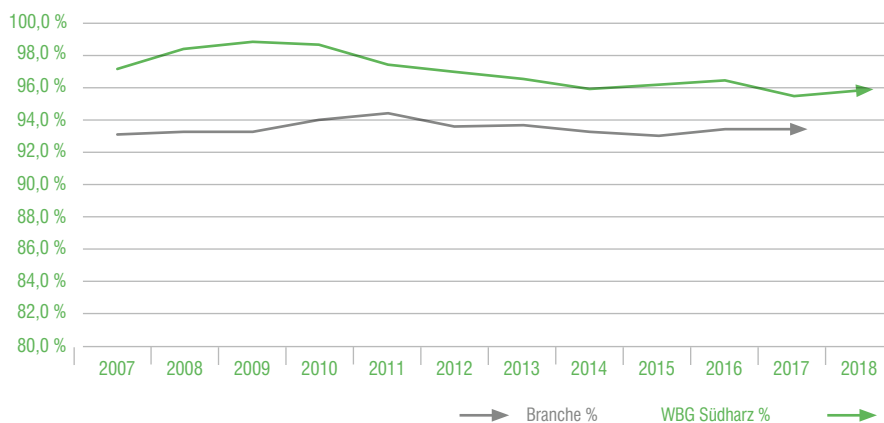
2018 – ein Jahr des Umbruchs wurde erfolgreich abgeschlossen

Das Jahr 2018 war erneut ein Besonderes im Geschäftsverlauf unserer WBG Südharz.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Vorstandsbereiches wurde von Vorstand und Aufsichtsrat bereits im Jahr 2016 der Beschluss gefasst, den Verantwortungsbereich des

technischen Vorstandes vollständig an den Verantwortungsbereich Wohnungswesen anzugliedern und somit den neuen Vorstandsbereich Wohnen zu schaffen. Dieser Prozess wurde im Jahr 2017 gemeinsam mit einer Unternehmensberatung hinsichtlich der Optimierung von Prozessabläufen und Ausnutzung von vorhandenen Potentialen vorbereitet und ab 01.01.2018 erfolgreich durch die Mitarbeiter des neu organisierten Geschäftsbereiches umgesetzt.

Entwicklung der Vermietungsquote





Viel hatten wir uns vorgenommen. Verschiedene Projekte und Maßnahmen aus dem Jahr 2017 wurden Anfang 2018 abgeschlossen. Der Fachkräftemangel bei Handwerkern hatte letztlich Auswirkungen auf die Erreichung unserer Ziele in den Bereichen Wohnungsherrichtung, Modernisierung und Neubau.

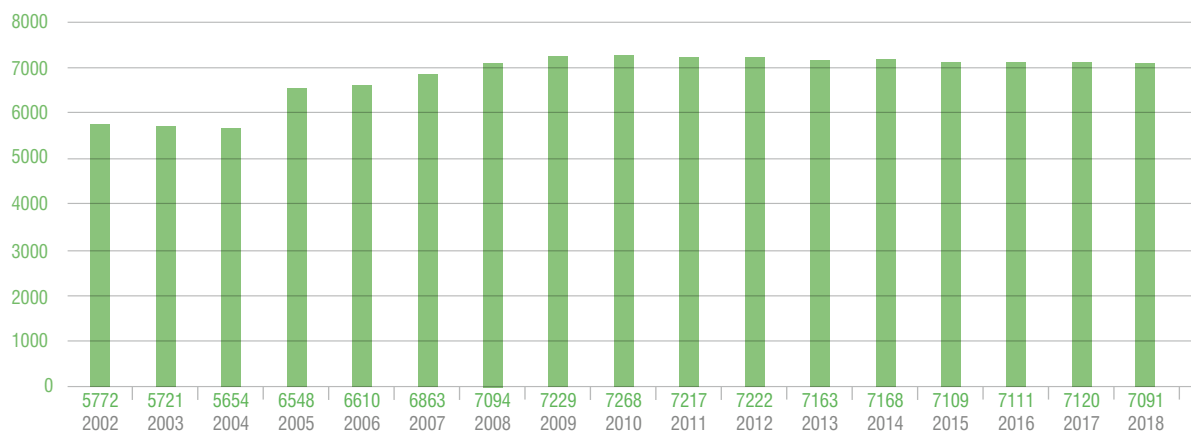
Mit der Einführung und Umsetzung der neuen Struktur konnten Optimierungspotentiale in der Auftragsabwicklung im Rahmen der elektronischen Handwerkerkopplung ausgeschöpft werden. Hierzu war ein umfangreiches Schulungsprogramm im Zusammenhang mit der Einführung der „Mobilen Services“, einem Aareon-Produkt zur digitalen Umsetzung von mobiler Wohnungsvor- und Endabnahme, mobiler Wohnungsübergabe und mobiler Schadensmeldung mit elektronischer Auftragserteilung und -verfolgung notwendig.

Insgesamt 17 Mitarbeiter aus den Teams Objektmanagement und Instandhaltung stellten sich der Herausforderung und arbeiteten sich in die neue Hard- und Software ein.

Durch das Engagement der Mitarbeiter konnten trotz Startschwierigkeiten bei der Softwareeinführung alle Projekte aus dem Jahr 2017 abgeschlossen und auch alle geplanten Projekte des Jahres 2018 beendet werden. Eine außergewöhnliche Leistung, auf die wir sehr stolz sein können. Somit wurden nicht nur mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 10,5 Mio. € Fassaden und Dächer in Nordhausen, Heringen und Südharz erneuert. Die Wohnqualität vieler unserer Mitglieder erhöhte sich auch durch den Anbau neuer großer Balkone oder unsere Treppenhäuser-, Waschhaus-, und Badmodernisierungsprogramme. In 2018 wurden 41 Treppenhäuser renoviert, 75 Bäder seniorengerecht modernisiert und 22 Waschküchen installiert. Somit bleibt mehr Platz im Bad und das Waschen und Trocknen der Wäsche findet nicht mehr in der Wohnung statt.

über **3.000**
Mietanpassungen
im Rahmen der Wohnwertmiete
seit 2017

Mitgliederentwicklung der WBG eG Südharz



■ Anzahl der Mitglieder per 31.12.



Die Umsetzung der Prozessoptimierungen trugen u. a. auch dazu bei, dass die Instandhaltungskostenentwicklung trotz deutlich erhöhter Einheitspreisabkommen in verschiedenen Gewerken stabil gehalten werden konnte. Weiterhin wurde erneut erreicht, dass die Vermietungsquote auf einem hohen Niveau stabil blieb. Fast 900 Wohnungen wurden wieder für die Neuvermietung hergerichtet. Lediglich im Bereich des „JUNGEN WOHNENS“ wurde im Segment Studentenappartements eine rückläufige Nachfrage festgestellt. Eine Entwicklung, der wir unsere besondere Beobachtung widmen und in Gesprächen mit der Leitung der Hochschule erörtert haben. Die Hochschulleitung sucht nach Strategien,

6,8 Mio. €
 Instandhaltungsaufwendungen
 im Jahr 2018 (inklusive Verrechnungen)

der allgemeinen rückläufigen Entwicklung der Studierendenzahlen durch neue Angebote für Master-Studiengänge entgegenzuwirken. Das würde positiven Einfluss auf unser Vermietungsgeschäft haben.

Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2018

1.455,2
T€



Komplexsanierung, Hallesche Straße 77–81, Nordhausen



674,4
T€

Komplexsanierung mit Balkonanbau, Harzstraße 7–11, Rottleberode

146,9
T€



Dach- und Fassadensanierung, Hardenbergstraße 3–7, Nordhausen



*Arbeit, die Freude macht,
ist schon zur Hälfte fertig.*
| französische Weisheit

Das Projekt „Wohnwertmietenanpassung“, das 2017 gestartet wurde und 2019 vorläufig abgeschlossen werden soll, wurde im Jahr 2018 stark forciert. Somit konnten fast doppelt so viele Mietanpassungen wie im Vorjahr erfolgen. Die positiven finanziellen Auswirkungen trugen maßgeblich zum ausgezeichneten Geschäftsergebnis bei.

Ein weiteres Neubauvorhaben befindet sich in Vorbereitung. Mit einem kleinen Ideenwettbewerb mit drei Nordhäuser Architekturbüros konnte im Ergebnis ein innovatives Projekt begonnen werden, dessen Baubeginn im Jahr 2019 erfolgen wird und gänzlich für die Philosophie unserer WBG Südharz steht: „WBGREENONE“.

Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2018



537,8
T€

Instandsetzung Aufzüge und Treppenhäuser, Wolfstraße 1–10, Nordhausen



353,7
T€

Balkonanbau und Fassade, Straße der Jugend 19–21, Heringen



220,8
T€

Dämmung Dach- und Kellergeschoss, diverse Objekte, Bleicherode



Der Weg zum Ziel beginnt an dem Tag, an dem du die hundertprozentige Verantwortung für dein Tun übernimmst. | Dante Alighieri

Jahresbericht des Aufsichtsrates



Im Jahr 2018 war der Aufsichtsrat von signifikanten Veränderungen geprägt.

Am 21.06.2018 schied der Aufsichtsratsvorsitzende, Rainer Bachmann, aufgrund des Erreichens der Altersgrenze gemäß Satzung der WBG Südharz aus dem Aufsichtsrat aus. Mit der sich daraus ergebenden Neukonstituierung wurde Simone Rappe als neue Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. In der neuen Konstellation mit nunmehr 7 Aufsichtsräten hat das Gremium seine verantwortungsvolle Aufgabe weitergeführt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung der Wohnungsbaugenossenschaft regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig und anlassbezogen sowohl in Textform als auch mündlich, zeitnah und umfassend über seine Planungen, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der WBG Südharz. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Vorstandsvorlagen ausführlich erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt fanden fünf turnusmäßige Sitzungen sowie eine außerordentliche Sitzung im Jahr 2018 statt. Alle Sitzungen wurden als gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Den Aufsichtsratsvorsitzenden und ihren je-

weiligen Stellvertretern standen über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in

Kontakt und haben sich über die aktuellen Geschäftsvorfälle informiert.

Wesentliche Inhalte der Sitzungen waren die Beschlussfassung über die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2018 bis 2027, die Veräußerung von Grundstücken sowie die Festlegung der Bedingungen für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen. Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat in seiner außerordentlichen Sitzung am 11.12.2018 den Beschluss über den Erwerb der im Rahmen des Zwischenerwerbermodells an die Deutsche Immobilien Leasing Gesellschaft im Jahr 1998 veräußerten Wohnungsbestände. Die Rückführung dieser Bestände vereint nach 20 Jahren den genossenschaftlichen Bestand wieder unter dem Dach unserer Genossenschaft.

Die Entwicklung der WBG Südharz ist sehr positiv. Davon konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen des Schlussgespräches zur Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018, an welchem er am 30.04.2019 teilnahm, überzeugen. Der Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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 die intensive Tätigkeit des Aufsichtsrates in der WBG Südharz sowie die Dokumentation seiner Sitzungen und Entscheidungen.

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

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2018 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

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

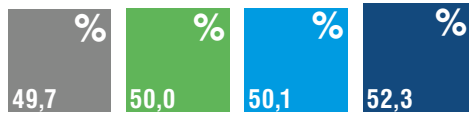


Simone Rappe
Aufsichtsratsvorsitzende

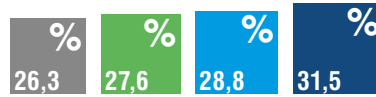


Kennzahlen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

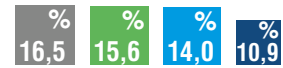
■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



Eigenkapitalquote



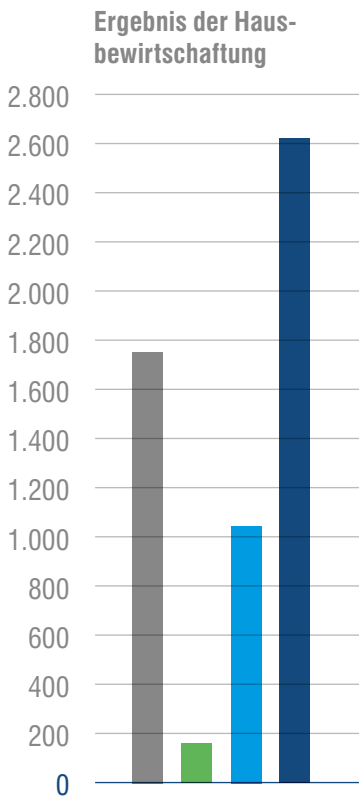
Tilgungsquote



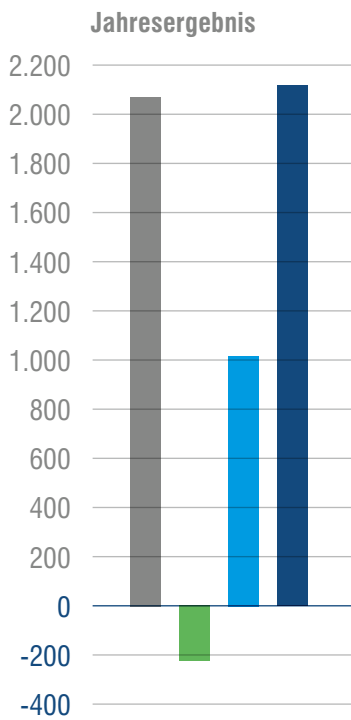
Zinsaufwandsquote



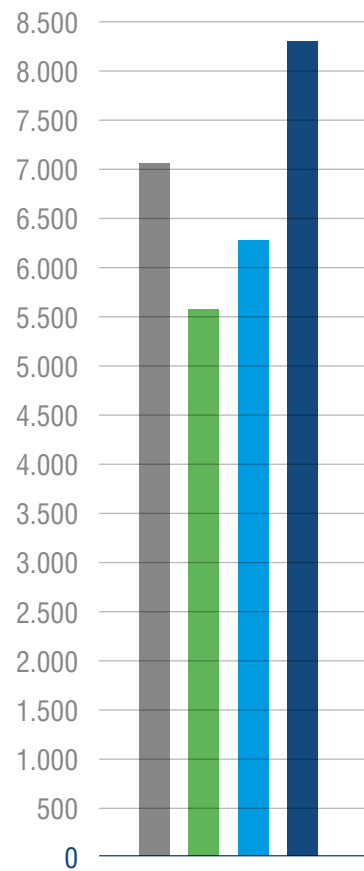
in Tausend €



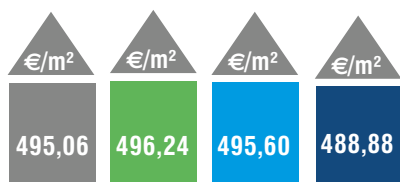
Ergebnis der Hausbewirtschaftung



Jahresergebnis



Cash Flow



Buchwerte der Gebäude und Grundstücke



Objektverschuldung



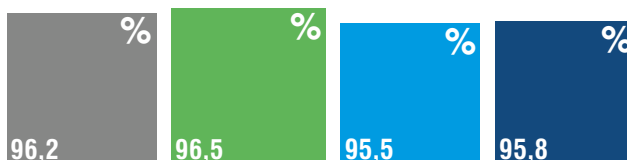
Kennzahlen der Hausbewirtschaftung



■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

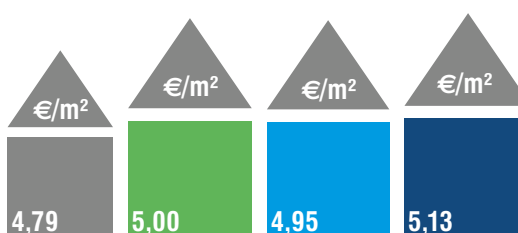
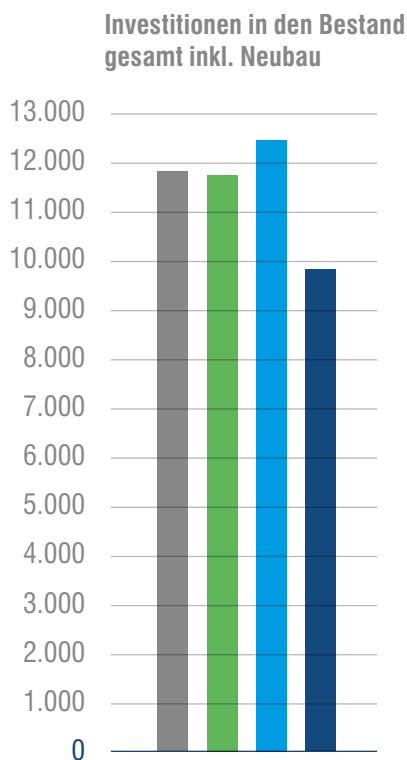


Mietforderungsquote

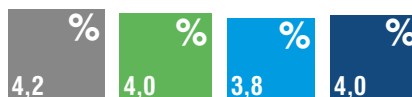


Vermietungsquote

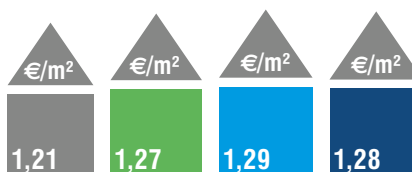
 in Tausend €



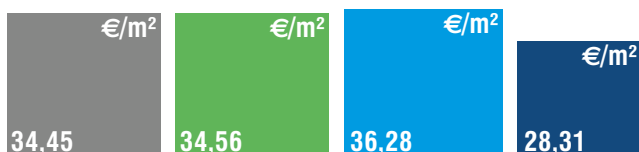
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete



Erlösschmälerungsquote



Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten



Investitionen in den Bestand
gesamt inkl. Neubau €



Instandhaltungskostensatz 



Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.242,00	9.055,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	162.586.881,19		164.641.368,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.927.282,16		8.200.235,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.109.760,71		1.109.465,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	140.129,00		149.446,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.597,00	172.294.144,94	498.144,20
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.737.799,06	2.563.916,58
		175.046.186,00	177.195.126,01
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.419.998,32		7.313.205,47
2. Andere Vorräte	29.102,41	7.449.100,73	17.124,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	278.493,42		355.314,91
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.463,02		65.762,2
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.441,16		102.633,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	587.462,40	1.037.860,00	658.206,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.360.642,94		7.051.799,05
2. Bausparguthaben	658.083,55	6.018.726,49	594.874,81
		14.505.687,22	16.158.920,23
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	210.833,33		251.967,97
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG			
Unterschiedsbetrag		31.344,36	5.162,08
BILANZSUMME		189.794.050,91	193.611.176,29

PASSIVA	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	542.412,03		511.986,77
2. der verbleibenden Mitglieder	7.447.975,70		7.424.590,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.232,00	8.009.619,73	10.167,24
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 124.724,64 € Vorjahr: 136.990,52 €			
II. Kapitalrücklage		435.845,86	420.220,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32		58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 211.300,00 € Vorjahr: 100.900,00 €	4.229.522,95		4.018.222,95
3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 1.900.870,31 € Vorjahr: 908.018,01 €	27.950.524,52	90.815.605,79	26.049.654,21
Eigenkapital insgesamt		99.261.071,38	97.070.400,93
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		1.097.688,09	629.419,43
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	4.967.500,00		5.228.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.192.385,99		80.823.777,40
3. Erhaltene Anzahlungen	8.403.185,95		8.172.241,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	365.687,15		378.639,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.234.697,28		925.178,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	141.947,60		153.866,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: 7.784,81 € Vorjahr: 5.676,06 €	129.029,94	89.434.433,91	229.051,33
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		857,53	601,88
BILANZSUMME		189.794.050,91	193.611.176,29



Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2018

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017
	€	€b	€b
1. Umsatzerlöse aus			
a. der Hausbewirtschaftung	28.910.176,44		28.271.613,30
b. Betreuungstätigkeit	125.508,25		125.096,51
c. anderen Lieferungen und Leistungen	56.008,64	29.091.693,33	68.667,17
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		106.792,85	-287.144,15
3. Sonstige betriebliche Erträge		591.776,07	479.705,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.329.250,51	14.363.203,79
ROHERGEBNIS		15.461.011,74	14.294.734,28
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.311.397,50		2.342.317,18
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	517.452,48	2.828.849,98	501.676,62
davon für Altersversorgung: 73.576,93 €			
Vorjahr: 60.656,19 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.681.973,87	5.535.485,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.955.657,66	1.474.692,65
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.460,37	33.141,37
davon aus Abzinsung: 555,17 €			
Vorjahr: 1.568,84 €			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.384.374,70	2.940.387,93
davon aus Abzinsung: 3.938,32 €			
Vorjahr: 928,75 €			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-7.952,26
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.639.615,90	1.541.268,30
11. Sonstige Steuern		527.445,59	532.350,29
JAHRESÜBERSCHUSS		2.112.170,31	1.008.918,01
12. Einstellung in gesetzliche Rücklage		211.300,00	100.900,00
13. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		1.900.870,31	908.018,01
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		0,00	0,00

Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2018



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 2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

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

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 50,0 %.

Die Bewertung von Grund und Boden erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Nordhausen vom 31. Dezember 1994 und 1996 abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10 %.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitzer der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31.12.2018 beträgt 2.757.229,84 €. Das Jahresergebnis 2018 beträgt 52.421,98 €.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 7.419.998,32 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 184.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 76.900,00 € und in Höhe von 14.800,00 € für eigengenutzte 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 169.345,30 € 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 515.952,35 €. 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 2018 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 91.351,44 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 122.695,80 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 31.344,36 €.

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 2.737.799,06 € erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag im Rahmen des Altschuldnerhilfegesetzes. 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 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 31.12.2018 72.017,46 €. Für das Jahr 2018 wurden Leistungen in Höhe von 50.133,90 € in Anspruch genommen.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.112.170,31 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung: 211.300,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung: 1.900.870,31 €



Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

ANLAGEN IN €

	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2017	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	246.369,78	12.821,47	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	276.503.578,76	3.198.414,38	5.386,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.958.455,67		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.223.494,56	295,00	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.181.240,33	153.006,99	18.348,41
7. Anlagen im Bau			
8. Bauvorbereitungskosten			
SACHANLAGEVERMÖGEN	290.076.520,59	3.351.716,37	23.734,87
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.563.916,58	173.882,48	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	292.886.806,95	3.538.420,32	23.734,87

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2018

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

	INSGESAMT €	1 JAHR €
Anleihen	4.967.500,00	1.987.500,00
Vorjahr	5.228.000,00	1.651.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.192.385,99	7.159.118,06
Vorjahr	80.823.777,40	7.208.799,35
Erhaltene Anzahlungen	8.403.185,95	8.403.185,95
Vorjahr	8.172.241,27	8.172.241,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	365.687,15	365.687,15
Vorjahr	378.639,50	378.639,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.234.697,28	1.234.697,28
Vorjahr	925.178,38	925.178,38
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	141.947,60	141.947,60
Vorjahr	153.866,17	153.866,17
Sonstige Verbindlichkeiten	129.029,94	129.029,94
Vorjahr	229.051,33	229.051,33
	89.434.433,91	19.421.165,98
Vorjahr	95.910.754,05	18.718.776,00

Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018
	259.191,25	14.242,00
	279.696.606,68	162.586.881,19
	10.958.455,67	7.927.282,16
	1.223.789,56	1.109.760,71
	23.494,88	23.494,88
	186.256,39	140.129,00
	1.315.898,91	506.597,00
	293.404.502,09	172.294.144,94
	2.737.799,06	2.737.799,06
	296.401.492,40	175.046.186,00

RESTLAUFZEIT			
1 BIS 5 JAHRE €	ÜBER 5 JAHRE €	GESICHERT €	ART DER SICHERUNG
2.980.000,00			
3.577.000,00			
28.019.250,70	39.014.017,23	74.192.385,99	Grundpfandrechte
28.489.396,37	45.125.581,68	80.823.777,40	Grundpfandrechte
30.999.250,70	39.014.017,23	74.192.385,99	
32.066.396,37	45.125.581,68	80.823.777,40	



Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
1. Langfristiges Vermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	172.308,4	174.631,3
b. Finanzanlagen	2.737,8	2.563,9
c. Langfristige Forderungen	516,0	560,3
d. Rechnungsabgrenzungsposten	210,8	233,8
SUMME	175.773,0	177.989,2
2. Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
a. Übriges Vorratsvermögen	29,1	17,1
b. Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.091,7	1.132,1
SUMME	1.120,8	1.149,2
3. Flüssige Mittel	5.360,6	7.051,8
4. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	31,3	5,2
BILANZVOLUMEN	182.285,7	186.195,4
KAPITAL	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
1. Langfristiges Kapital		
a. Eigenkapital	98.699,4	96.548,3
b. Fremdkapital	74.122,9	80.180,3
c. Anleihen (60 %)	3.477,3	3.136,8
SUMME	176.299,6	179.865,4
2. Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		
a. Rückstellungen	1.097,7	629,4
b. Verbindlichkeiten	3.398,2	3.609,4
c. Anleihen (60 %)	1.490,2	2.091,2
SUMME	5.986,1	6.330,0
BILANZVOLUMEN	182.285,7	186.195,4

*Das langfristige Vermögen ist
zu 101,0 % durch langfristiges
Kapital gedeckt.*

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr 2018 T€	Geschäftsjahr 2017 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.448,0	7.424,6
Kapitalrücklage	435,8	420,2
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	4.229,5	4.018,2
Andere Ergebnismrücklagen	27.950,5	26.049,7
SUMME	98.699,4	96.548,2

ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.910,2	28.271,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	551,2	498,7
Bestandsveränderung	106,8	-287,1
SUMME	29.568,2	28.483,2
Betriebskosten und Grundsteuer	8.056,9	7.973,9
Instandhaltungsaufwand	6.184,4	6.320,8
Personalaufwand	2.828,8	2.844,0
Abschreibungen	5.682,0	5.535,5
Zinsaufwand	2.384,4	2.940,4
Sonstige Aufwendungen	1.783,7	1.813,4
SUMME	-26.920,2	-27.428,0
BETRIEBSERGEBNIS	2.648,0	1.055,2
Zinsergebnis	29,5	33,1
Neutrales Ergebnis	-565,3	-79,4
JAHRESERGEBNIS	2.112,2	1.008,9

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzessprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während der Prüfung feststellen.

Erfurt, 26. April 2019



**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

Fotografidi | Portraitfotografie, Bad Lauterberg

Gestaltung

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

Druck

Starke Druck & Werbeerzeugnisse, Sondershausen

Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

HAUPTSITZ

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

ZWEIGSTELLEN

Bleicherode

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

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