

2022

Wohnungsbaugenossenschaft
eG Südharz

Geschäftsbericht



Inhalt

05

Vorwort

08

WBG Südharz
auf einen Blick

10

Ökologie –
Wir handeln
nachhaltig

12

Solidarität –
Wir leben Ge-
nossenschaft

14

Wir meistern
Krisen

20

Energie –
Wir gehen
voran

22

Digitali-
sierung –Wir
bleiben dran

24

Wir
bauen auf
strategische
Partner

26

Lagebericht

40

Jahresbericht
des Aufsichts-
rates

44

Jahres-
abschluss

50

Zusammen-
gefasstes
Prüfungsergebnis

*Manche Stürme
sind dazu da, dass
wir einen neuen
Kurs setzen.*

Unbekannt

Unsere WBG Südharz

Sicherer Hafen auch in stürmischer Zeit

Die WBG SÜDHARZ besteht seit mehr als 120 Jahren und verwaltet mit rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen ca. 8.000 Wohnungen. Unsere WBG Südharz ist somit der größte Vermieter im Raum Nordthüringen.

2022 ist ein weiteres herausforderndes und bewegendes Jahr für uns alle gewesen. Nicht nur die COVID-19-Pandemie mit ihren zahlreichen Maßnahmen zur Beschränkung hielt uns weiterhin in Atem. Auch der Klimawandel brachte uns Überschwemmungen, Waldbrände und Dürren. Und der beginnende Krieg in der Ukraine veränderte ab dem 24. Februar ebenfalls unser Leben. Alle diese Ereignisse führten uns zu weiteren Krisen, die uns wie eine Flut überschwemmten – oder, um es mit den Worten des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko zu formulieren: „Die Wohnungswirtschaft erlebt aktuell den perfekten Sturm.“

Energiepreiskrise, Fachkräftekrise, Materiallieferkrise, Inflationskrise, Flüchtlingskrise – dies sind nur einige der Herausforderungen, die wir im letzten Jahr und auch weiterhin zu meistern haben. Denn aktuell scheint es nahezu keinen Bereich zu geben, der sich nicht in einer Krise befindet. Umso wichtiger ist es für uns als Genossenschaft, ein sicherer Hafen für unsere WBG-Mitglieder in stürmischen Zeiten zu sein. Durch unser hoch motiviertes, professionelles Team haben

wir uns als größtes Wohnungsunternehmen in der Region dennoch – trotz der Krisen – eine wirtschaftliche Stärke erarbeitet und gemeinsam mit unseren Mitgliedern eine starke Gemeinschaft etabliert.

Gerade in stürmischen Zeiten ist es wichtig, zusammenzustehen und sich gegenseitig zu unterstützen. Wir als Genossenschaft leben das Prinzip des Miteinanders, im Großen wie im Kleinen: Sei es mit Festen und Veranstaltungen für unsere Mitglieder, dem Unterbringen von ukrainischen Flüchtlingen, beim Vorangehen mit klimafreundlichen Projekten gemäß unserer Strategie „Grüne WBG“, wie bspw. mit der begrünten Fassade „WBGREENONE“ oder mit unserem digitalen, mieterfreundlichen Serviceportal „Meine Südharz“ – wir bleiben optimistisch gestimmt.

Denn mit unserem WBG-Credo „Wohnen mit Service“ und der konzeptionellen Umsetzung unseres Strategiekonzeptes „WBG 2030“ haben wir auch 2022 ein erfolgreiches Geschäftsjahr für unsere Mitglieder hinter uns gebracht.

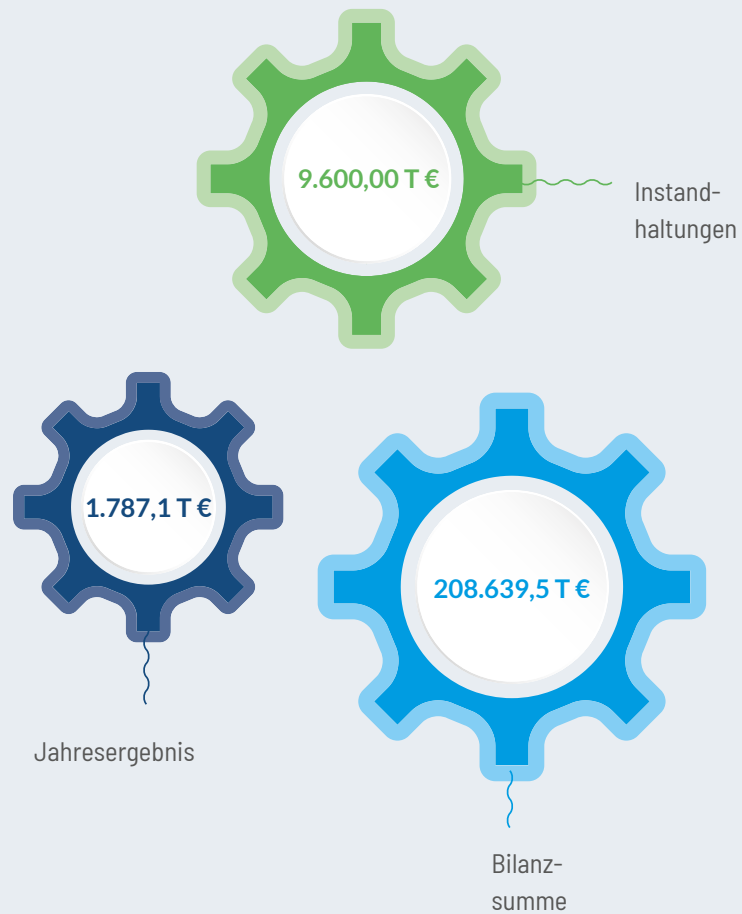
WBG Südharz auf einem Blick



	2018	2019	2020	2021	2022
Zahl der Mitglieder	7.091	7.072	6.849	6.755	6.963
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.448,0	7.453,2	7.315,3	7.323,9	7.517,0
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.252	6.741	6.738	6.993	6.974
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	52	52	51	52	56
zzgl. der Auszubildenden/ Studierenden	8	9	8	8	8
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	5.464,2	6.722,7	7.579,5	8.319,7	8.851,6
Jahresergebnis in T€	2.112,2	3.722,0	3.576,9	3.542,0	1.787,1
Bilanzsumme in T€	189.794,1	205.388,8	207.155,9	213.162,4	208.639,5
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Erfurt				

Tochterunternehmen

eigener Bestand	757	0	0	0	0
verwalteter Bestand	1.155	1.101	1.242	1.081	1.209
Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	7	7	6	6	6



Vertreterversammlung

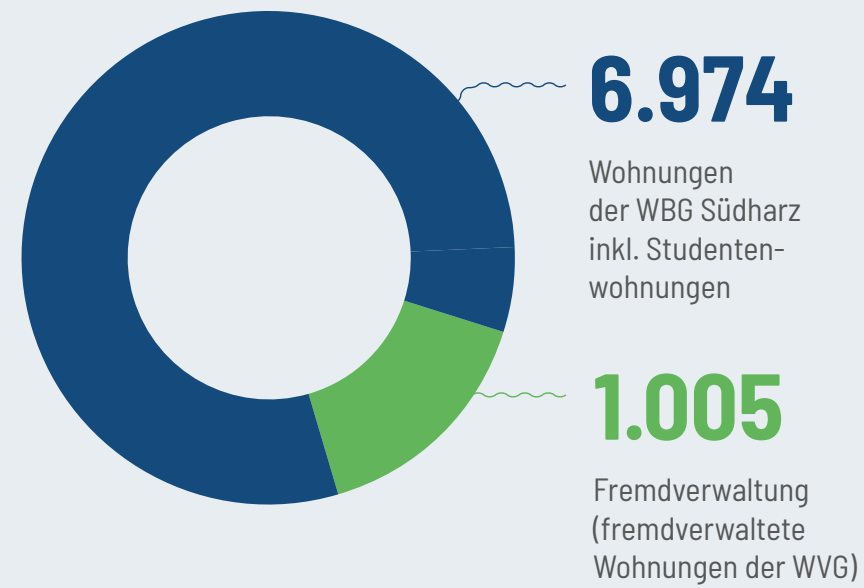
70 Vertreter, diese wurden von den Mitgliedern der Genossenschaft aus 10 Wahlbezirken gewählt.

Organe der Genossenschaft

Vorstand	Sven Dörmann (Vorstand Wohnen) Steffen Loup (Vorstand Finanzen)
Aufsichtsrat	Doris Schilling Gunther Hebestreit Dr. Kareen Schlangen Andrew Brotrück Mike Szybalski André Vollmer

Unser gesamter verwalteter Wohnungsbestand **7.979** Wohnungen

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



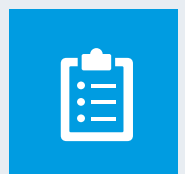
96,1 %

Weiterempfehlungsquote der Mitglieder



82 %

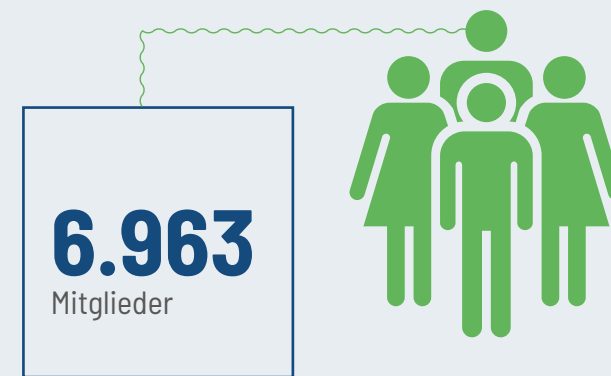
der Bestände sind vollsaniert



1.033

Neuverträge Vermietung

WBG in Zahlen



Ökologie

Wir treffen alle unternehmerischen Entscheidungen auch unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Nachhaltigkeit.



Wir handeln nachhaltig

Unser Weg zu einer „Grünen WBG“ wird 2022 erstmals ausgezeichnet.

Wildwiesen, Elektrofahrzeuge, begrünte Fassade: Eine Reihe ökologischer Projekte wurden auf den Weg gebracht, denn als „Grüne WBG“ treffen wir alle unternehmerischen Entscheidungen auch unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Nachhaltigkeit. Bereits länger als zehn Jahre sind unser emissionsfreier Fuhrpark, die Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie die Baumpflanzaktion „Aus jedem Sprössling wird ein Baum“ etabliert. Ebenfalls streben wir in unseren Wohngebieten sukzessive eine veränderte Bewirtschaftung der Grünflächen an. In den letzten Jahren sind so erste Naturraumzellen, Blühwiesen und Wildwiesen entstanden. Für dieses Engagement hat die WBG Südharz im September 2022 den 3. Platz des Thüringer Naturschutzpreises erreicht – als erstes Wohnungsunternehmen.

Weiterhin haben wir im Berichtsjahr 135 Wohnungen in Nordhausen am Weinberg und am Ammerberg von Gaseinzel- und Gaszentralheizungen auf Fernwärme umgestellt. Weitere Wohngebiete werden folgen. Auch die erste Wärmepumpe im „WBGREENONE“ in der Stolberger Straße 18 in Nordhausen ist verbaut.

Besonderes Highlight in unserem nachhaltigen Engagement aber war die Einweihung des Neubaus „WBGREENONE“ in der Stolberger Straße 18 am 19. Mai 2022. Die 225 m² begrünte Fassade ist in Thüringen bis dahin die vermutlich erste Fassadengestaltung ihrer Art. Mit einer jährlichen CO₂-Aufnahme von mehr als einer halben Tonne und der entsprechenden Sauerstoffproduktion dämmt das Grün den Lärm um ca. 6 dB und senkt im Sommer die Umgebungstemperatur um bis zu 3 C°.

Die Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, Susanna Karawanskij, überzeugte sich vor Ort von den positiven Eigenschaften unseres nachhaltigen Neubauprojektes. Vom Freistaat Thüringen gefördert, sind hier auf ca. 1.200 m² 14 Sozialwohnungen entstanden, die eine fast ausschließlich barrierefreie Wohnfläche bieten.

„WBGREENONE“ ist ein Vorreiter in Sachen grünes und nachhaltiges Engagement und kann ein neues Wahrzeichen in Nordhausen werden – ein weiterer Meilenstein und positiver Imagerträger für unsere WBG Südharz ist es jetzt schon.



Video zum Naturschutzpreis



Wir leben Genossenschaft

Solidarität ist ein wichtiger Grundpfeiler unseres genossenschaftlichen Handelns.



Miteinander
ZUHAUSE

Der Krieg in der Ukraine seit 24. Februar 2022 veränderte den Jahresverlauf maßgeblich.

Als Genossenschaft handeln wir nach dem Prinzip des Miteinanders. Deshalb war es für uns selbstverständlich, den Geflüchteten aus der Ukraine solidarisch zur Seite zu stehen. Durch die Flüchtlings- und Migrantenkrisen 2015/2016 bereits erprobt, arbeiteten wir auch in diesem Fall wieder eng mit dem Landratsamt Nordhausen zusammen. Aufgrund des strukturellen Leerstandes – u. a. herbeigeführt durch die coronabedingt gesunkenen Vermietungszahlen im Bereich „Studentisches Wohnen“ – konnten wir über 230 Wohnungen an ukrainische Familien übergeben.

Dadurch ergab sich im Berichtsjahr ein deutlicher Anstieg der Neuvermietungen (über 1.030 Neuvermietungen) mit

einem Plus von 30 % gegenüber dem Jahr 2021. Möglich machten das vor allem die außergewöhnlichen Anstrengungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ca. 1.600 Interessenten betreuten sowie ca. 1.300 Wohnungsbesichtigungen durchführten. Weiterhin richteten wir mit einem Budget von 5 Mio. € über 870 Wohnungen wieder her – 190 Wohnungen davon wurden vollständig saniert, inklusive neuem Bad, Fußbodenbelägen, Türen, Heizkörpern und teilweise auch Elektrik.

Die deutliche Steigerung der Vermietungsquote auf ein Fünf-Jahres-Hoch mit 96,5 % und der Anstieg der Mitgliederzahlen auf nahezu 7.000 führten dazu, dass wir das Thema „Rückbau“ in Nordhausen vorerst aufschieben konnten. Natürlich bleiben die Zukunft und die Bleibeabsichten der ukrainischen Familien ungewiss.

**Wir konnten über 230
Wohnungen an ukrainische
Familien übergeben.**



Für unsere Mitglieder gestalten wir Jahr für Jahr das Wohnen noch attraktiver. Funktionale und ästhetisch ansprechende Wohnanlagen sind unser Anspruch und Motivation zugleich.

Deshalb realisierten wir 2022 trotz explodierender Baupreise wie geplant sämtliche Baumaßnahmen und investierten ca. 3,1 Mio. € in unser Projektmanagement.

Ein mittelfristiges Ziel ist die Ausstattung all unserer Wohnanlagen mit neuen Balkonen. So erhielten im Berichtsjahr die Naumannstraße 9-14 in Bleicherode sowie die Lindenstraße 10-16 in Nordhausen neue Balkone.

Die Instandhaltungsmaßnahmen nehmen ein Budget von ca. 9,6 Mio. € ein, die dabei 5.258 Reparaturaufträge in einem Wert von ca. 600 T€ im Objektmanagement umfassten. Zudem investierten wir in das fortlaufende Programm der Fassadenreinigung und in die Instandsetzung weiterer Treppenhäuser.

Neben weiteren Sanierungen (u. a. Strangsanierungen, Modernisierung) installierten wir 42 Stellplätze für Waschmaschinen in den Kellern von acht Wohnhäusern. Eine weitere Verbesserung der Wohnqualität ist der seniorengerechte Umbau der Bäder. Diese Umbaumaßnahme realisierten wir 2022 erneut für 29 Wohnungen.

Auch die jährlichen Wartungen im Rahmen der Verkehrs- und Sicherungspflicht setzten wir - meist mit eigenem Handwerkerteam des Tochterunternehmens WVG - wie geplant um.

Wir als WBG Südharz danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren vielen Handwerker-Partnern für ihr unermüdliches Engagement.



Auch 2022 haben wir unser Programm der Fassaden- und Treppenhäussanierung weiter fortgeführt.

Wartungen von z. B.

1.076

Gasetagenheizungen

131

Gaszentralheizungen

14

Ölzentralheizungen

83

Fernwärmestationen
x 2 /Jahr

365

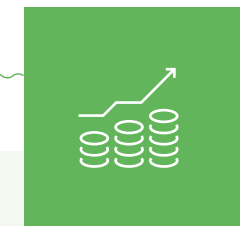
Wasserfilter x 2 /Jahr

2.360

Luftfilter

Wir meistern Krisen

Trotz Baukrise investieren wir in unseren Bestand.



Wir meistern Krisen

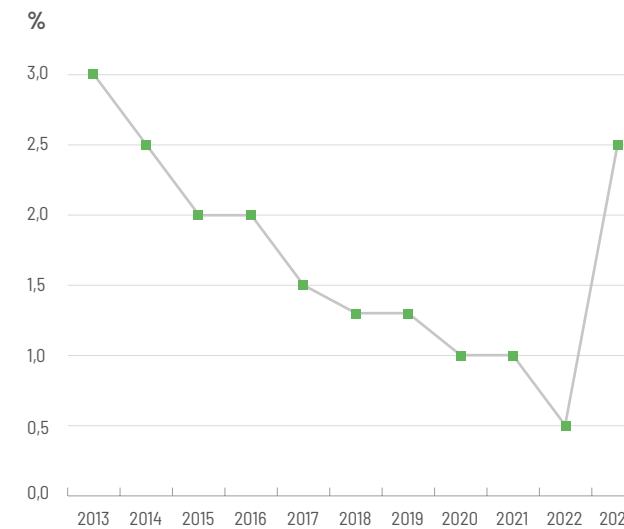
Mit einer klugen Strategie trotzen wir der Zinskrise und bieten unseren Mitgliedern wieder attraktive Sparangebote

Mit der Verteuerung der Finanzierungskosten um das Vierfache sind die Investitionskosten für Modernisierungen und Neubau zusätzlich gestiegen. Unsere Strategie während der Niedrigzinspolitik war es daher, langfristige Darlehen zu äußerst günstigen Konditionen abzuschließen sowie eine zügige Entschuldung durch eine verstärkte Tilgungsleistung voranzutreiben. Der Durchschnittszins der Kreditmittel der WBG Südharz wird also in den kommenden Jahren nur sehr moderat zunehmen.

Während die steigenden Kapitalmarktzinsen für Investitionsfinanzierungen ungünstig sein können, wird es für Sparer und Anleger durch höhere Zinsen für Sparguthaben

wieder interessanter. So sind zum Beispiel die Verwahrentgelte für Bankguthaben durch die Negativzinsen vollständig entfallen. Unser Mitgliederangebot „Wohnen und Sparen“ mit der WBG Südharz ist damit wieder deutlich attraktiver geworden. Der höchste Zinssatz liegt aktuell bei 2,5 %. Natürlich sind die Entwicklungsprognosen nur schwer einzuschätzen und sehr unsicher. Erwartet wird eventuell mittelfristig ein leichter Rückgang des Zinsniveaus. Dennoch kann unser Programm für das eine oder andere Mitglied kurz- und mittelfristig gesehen interessant sein. Sparen können bei uns Mitglieder unserer Genossenschaft, die auch eine Wohnung gemietet haben, bis zu einem Anlagebetrag von maximal 25.000 €.

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



Anleiheverzinsung	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre
Typ A (ab 1.000 €)	1,4 %	1,7 %	2,0 %
Typ B (ab 5.000 €)	1,9 %	2,2 %	2,5 %

Für eine 3-jährige Anleihe über 5.000 € bieten wir nun eine Verzinsung von 2,5 % pro Jahr an. Dies entspricht einem Zinsertrag von insgesamt 125,00 € pro Jahr.

Stand März 2023



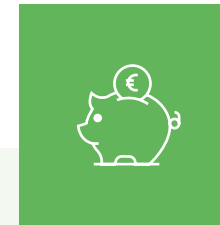
„Wohnen und Sparen“ - das soll auch wieder mit unserer WBG Südharz attraktiv sein.



Wir meistern Krisen

Durch die konsequente Fortsetzung unserer Energiepolitik sind wir gegen zukünftige Energiekrisen gerüstet.

Wir bauen unsere eigenen Energieprodukte weiter aus, um zukünftig noch unabhängiger zu sein.



Die explodierenden Energiepreise waren auch für unsere WBG Südharz ein großes Thema im Berichtsjahr 2022. Da Anfang des Jahres nicht abzusehen war, wie sich die Preise und die politische Situation entwickeln werden, handelten wir sofort vorausschauend, um unsere Mitglieder vor möglichen Zahlungseingpässen zu schützen. Wie es in den Berichten zur „Grünen WBG“ und zu unserem Tochterunternehmen (WVG) nachzulesen ist, übernehmen wir sukzessive die Wärmelieferung für unsere Wohnhäuser zunächst in Bleicherode und bieten unsere eigenen Energieprodukte an. Damit sorgen wir innerhalb unseres Bestandes für stabile Preise. Natürlich informierten wir zusätzlich unsere Mieterinnen und Mieter auf unserer Website und auf unserem digitalen Serviceportal über nachhaltige und sinnvolle Einsparpotentiale.

In der Mitte des Berichtsjahres war es offensichtlich, dass die Energiepreise auf ihrem hohen Niveau bleiben und die Vorauszahlungen angepasst werden müssen. Da Mieterinnen und Mieter ihren eigenen Verbrauch haben, entschieden wir uns nicht für eine pauschale Anhebung der Vorauszahlungen, sondern für die Anhebung nach der Berechnung des individuellen Verbrauchs. Das bedeutete für uns zwar einen erheblichen Verwaltungsaufwand – als Genossenschaft fühlen wir uns aber verpflichtet, für unsere Mitglieder den bestmöglichen Weg zu gehen, damit wir gemeinsam finanziell stabil in die Zukunft blicken können.

So werden durch unsere Bemühungen und durch die Gas- und Fernwärmepreisdeckelungen aus dem Entlastungspaket der Bundesregierung die Heizkosten für 2023, im Vergleich mit 2021, nicht mehr doppelt so hoch ausfallen wie befürchtet.



Wir gehen voran

Zusammen mit unserer WVG bauen wir unser Glasfasernetz weiter aus.

Seit Beginn des Jahres 2022 ist unser Tochterunternehmen, die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG) neben ihrem Hauptgeschäftsfeld als Dienstleister zuständig für unseren Service-Baustein „WBG Energie“ mit eigenen Internet- und Telefonieprodukten. Bereits seit 2020 investieren wir in ein hochleistungsfähiges Glasfasernetz zur Versorgung unserer Bestände mit Fernsehsignal und Internet. Von unseren 7.000 Wohnungen im Bestand sind mittlerweile über 4.000 Wohnungen ausgestattet.

Die strategische Übernahme fremder Kabelnetze in den Bestand unseres Tochterunternehmens setzten wir auch 2022 fort. In nur fünf Monaten realisierten wir mit der WVG in Bleicherode für rund 1.000 Wohnungen eine komplett neue TV- und Internetversorgung (Netzebene 3 - Tiefbau und FTTB, Netzebene 4 - Glasfaseranschluss bis in jede einzelne Wohnung FFTH). Dies war ein außergewöhnlicher Kraftakt aller beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für unsere Partnerfirmen.

In der Nordhäuser Innenstadt und in Nordhausen-Ost führten wir den Ausbau ebenfalls fort. Weitere 2.000 Wohnungen sollen 2023/2024 folgen.

Bis voraussichtlich 2027 sind ebenfalls Investitionen an den Standorten Harztor, Heringen und Rottleberode vorgesehen.

Mit dem Glasfaserausbau ergänzen wir unser Portfolio der WBG-Energie-Familie – bislang WBG-Energie-Strom und WBG-Energie-Gas – mit einem eigenen Internet-Produkt.

**Modern denken,
modern handeln:
Bis voraussichtlich
2027 verfügt ein Groß-
teil unserer Wohnun-
gen des Bestandes
über einen Glasfaser-
anschluss.**

Wir bleiben dran



Die digitale WBG bleibt ein Fokus unserer Arbeit.

Im Zuge der Coronakrise installierten wir einen weiteren, neuen Servicebaustein für unsere Mitglieder: das digitale Serviceportal „Meine Südharz“. Die Implementierung dieses Customer-Relationship-Management-Systems (kurz: CRM) trägt zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung bei.

Die kostenlose App- und Internetversion des Serviceportals „Meine Südharz“ enthält für jedes Mitglied alle aktuellen Daten zum Mietvertrag sowie aktuelle Nachrichten rund ums Wohnen und Mieten. Diese Informationen kann das Mitglied in seinem persönlichen Bereich jederzeit einsehen. Auch Änderungen, wie Telefonnummer oder Bankverbindung, sowie Schadensmeldungen und andere Anliegen können über das digitale Serviceportal versendet werden. Die größten Vorteile für unsere Mieterinnen und Mieter sind der dauerhafte und unabhängige Zugang zu ihren Mietverträgen und Abrechnungen sowie die komplette Kontrolle und Transparenz über ihre eigenen Daten.

Damit unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unsere Mitglieder bei Fragen oder Problemen zum digitalen Serviceportal unterstützen können, veranstalten wir regelmäßig Schulungen.



17,3 %

Transparent, sicher & jederzeit verfügbar: Eine digitale Mieterapp, wie unser digitales Serviceportal „Meine Südharz“, wird für ein modernes, mieterfreundliches Wohnungsunternehmen zukünftig selbstverständlich.

Der Mehrwert unseres CRM-Systems

- » Optimierung interner Prozesse im Bereich Kundenservice, wie Steigerung der Effizienz
- » Optimierte Mitgliederbetreuung durch schnelleren Zugriff auf alle Daten
- » Vereinfachung von Zahlungsprozessen und Verbesserung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Zahlungen durch die Integration des digitalen Rechnungseingangs in das ERP-System (Softwaresystem für die Steuerung von Geschäftsprozessen und zur Planung von Ressourcen)
- » Gewährleistung der Vertraulichkeit und des Datenschutzes bei der Verarbeitung von Daten durch die Implementierung von Sicherheitsmaßnahmen
- » Veröffentlichung der individuellen Verbräuche für das jeweilige Mitglied (unterjährige Verbrauchsinformation)

Wir bauen auf strategische Partner

Mit unserem Tochterunternehmen sichern wir die Zukunft modernen Wohnens.



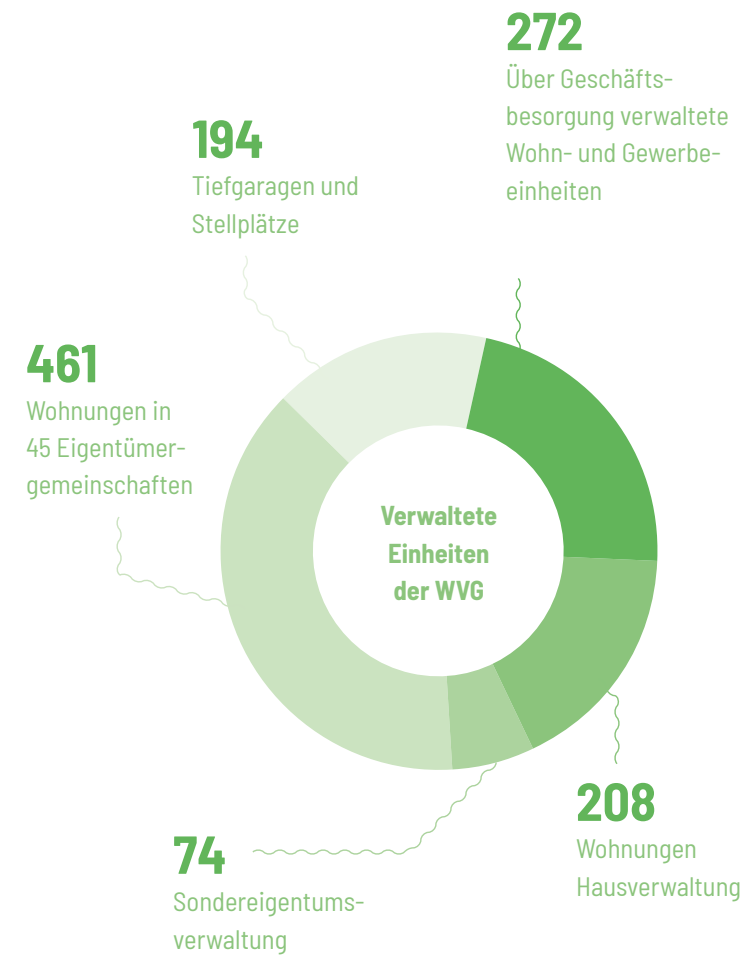
Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG) ist ein Tochterunternehmen unserer WBG Südharz und bietet neben der Verwaltung unserer eigenen Bestände auch Wohnungseigentums- und Hausverwaltung für Dritte an. Damit gehört die WVG mit zu den Marktführern in der Region.

Neben der Wohnungsverwaltung bietet die WVG für unsere WBG Südharz Dienstleistungen rund ums Wohnen an. Dazu zählen Wartungs- und Reparaturleistungen im Bereich der Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär sowie Elektro, aber auch die Kontrolle der technischen Sicherheit unserer Anlagen. Schadensmeldungen seitens unserer Mieterinnen und Mieter werden von der WVG ebenfalls teilweise bearbeitet.

Damit können Kleinreparaturen schneller durchgeführt werden. Gemäß unserer Strategie „Grüne WBG“ und ihren ökologischen Produkten bietet unser Tochterunternehmen WVG neben der Wärmelieferung auch ökologische Energieprodukte der Sparte „WBG Energie Strom“ und „WBG Energie Gas“ an.

Wie im Beitrag über den Glasfaserausbau beschrieben, ist die WVG auch für unser Internetprodukt „WBG Energie Internet“ zuständig.

Zum Ende des Jahres 2022 sind die Verträge mit der Firma GETEC Wärme und Effizienz GmbH ausgelaufen, sodass seit Anfang 2023 die WVG unter der Marke „WBG Energie Wär-



me“ auch die Wärmeversorgung am Standort Bleicherode übernimmt. Damit stellen wir zum einen stabile Preise sicher. Zum anderen kann die WVG in Bleicherode in unsere eigenen Anlagen und in das Nahwärmenetz investieren, um so die Wärmeversorgung künftig nachhaltig auszubauen. Als eine weitere Dienstleistung sind die Abrechnungen für Heiz- und Warmwasserkosten in Vorbereitung.

Die strategische Verzahnung unserer WBG Südharz mit der WVG Nordhausen macht ein breites Dienstleistungs- und Investitionsprogramm möglich. Damit sind beide Unternehmen für die Zukunft gut aufgestellt.

Fremdverwaltung Nordhausen



Lagebericht zum Jahresabschluss 2022

1. Darstellung des Unternehmens

Rechtliche Struktur

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

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

Die Genossenschaft wurde am 5. Juli 1901 gegründet.

Organisatorische Struktur

Die Organe der Genossenschaft sind:

- » Vertreterversammlung mit 71 Vertretern
- » Aufsichtsrat mit 6 Mitgliedern
- » Vorstand mit 2 hauptamtlichen Vorständen

Per 31.12.2022 waren darüber hinaus 56 Mitarbeiter und 8 Auszubildende/geringfügig Beschäftigte angestellt.

Geschäftsfelder

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

Standorte der Genossenschaft

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

Zweigstellen befinden sich in:

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

Wohnungsmarkt am Standort der Genossenschaft

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

In der Landgemeinde Bleicherode bewirtschaftet die WBG Südharz mit dem Ortsteil Wipperdorf insgesamt 946 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus sind private Vermieter am Markt tätig.

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

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

Zahlen & Fakten



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

2. Wirtschaftsbericht 2022

Das Jahr 2022 war durch den Krieg in der Ukraine stark geprägt. Mit dem Ausstieg aus russischen Gaslieferungen als Sanktion gegen den Angreiferstaat stiegen in deren Folge die Energiepreise erheblich an. Zudem nahmen Engpässe bei Material und Lieferungen zu, was die Preissteigerungen weiter befeuerte. Dennoch konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 weiterwachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt notierte nach ersten Berechnungen zum Ende des Jahres 2022 um 1,9 % höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Getrieben durch die schnell steigenden Preise in fast allen Sektoren stieg die Inflationsrate in Thüringen durchschnittlich um 8,3 % über das Vorjahresniveau. Damit erreichte lt. Thüringer Landesamt für Statistik der Durchschnittswert des vergangenen Jahres seinen Höchstwert seit 28 Jahren. Hauptpreistreiber waren dabei die Steigerungen der Energiepreise mit einer Verteuerung um durchschnittlich 35,4 % und, als Folge daraus, die Steigerung der Nahrungsmittelpreise in Thüringen um ca. 13,7 %. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum um 1,1 %.

Durch die Volkswirtschaft wird durch die Energiekrise, so die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute, eine leichte Rezession prognostiziert. Die Prognosen des Rückgangs der Wirtschaftsleistung unterliegen derzeit jedoch hohen Unsicherheiten. Sie schwanken im Bereich von 0,1 % bis 0,5 %. Ursachen liegen in der verschlechterten Energieversorgung, höheren Finanzierungskosten und einer schwächeren Auslandsnachfrage.

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 erstmals auf über 84 Mio. Menschen gestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 1,0 %.

Hauptgrund für diese Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Im Land Thüringen erhöhte sich die Bevölkerungszahl in den ersten sechs Monaten um 0,6 %. Jeder Landkreis Thüringens konnte in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Im Landkreis Nordhausen haben sich die Einwohnerzahlen zum 30.06.2022 um 138 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erhöht. Dabei sind 27,8 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre. Ca. 56,9 % sind im erwerbsfähigen Alter. Im Ergebnis der Gemeindebevölkerungsvorausberechnung könnte der Landkreis bis zum Jahr 2042 ca. 14,7 % seiner Einwohner verlieren, in der Stadt Nordhausen ca. 14,4 % bis 2040. Dabei wird eine weitere Überalterung der Bevölkerung aufgrund der nicht ausreichenden Geburten und Zuwanderungen junger Menschen festzustellen sein. Der Altersdurchschnitt in der Stadt Nordhausen wird sich von 44,9 Jahre bis zum Jahr 2040 auf voraussichtlich 49,2 Jahre erhöhen, in der Stadt Bleicherode sogar von 47,5 auf 51,9 Jahre.

Nach Auswertung des Thüringer Landesamtes für Statistik standen Ende des Jahres 2021 jedem Einwohner ca. 46,9 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Vorjahr waren dies noch 46,4 m². Der Bestand an Wohngebäuden hat sich auch im Jahr 2021 weiter erhöht. Den größten Anteil der Wohngebäude nahmen die Einfamilienhäuser mit 66,3 % ein. Auf den Geschosswohnungsbau entfielen 16,1 %. Dies bedeutet einen absoluten Zuwachs von 179 Wohngebäuden mit 1.868 Wohnungen in diesem Bereich.

Unter den Thüringer Wohnungsunternehmen wurden aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und ihrer Folgen bis zum Jahr 2021 die geplanten Investitionen nicht in vollem Umfang realisiert. Insgesamt wurden rund 14,2 Mrd. € in den Wohnungsbestand bis Ende 2021 investiert, davon etwa 7 Mrd. € in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. In den Neubau flossen statt geplanter 104 Mio. € lediglich 57,2 Mio. €. Ursachen sind in den stark gestiegenen Baupreisen, fehlenden Angeboten der Baufirmen und Verzögerungen bei der Genehmigung von Förderanträgen zu finden. Die Aufwendungen für Instandhaltungen beliefen sich zum Ende des Jahres 2021 bei den Thüringer Unternehmen auf durchschnittlich 15,27 € je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen für Modernisierungen lagen im gleichen Zeitraum bei 11,06 € je m².

Ebenfalls einen weiterhin steigenden Trend hat die Leerstandsquote zu verzeichnen. Sie lag 2021 bei den Mitgliedsunternehmen des vtw. bei ca. 9,0 %. Der Rückbau von 493 Wohnungen verhinderte einen noch stärkeren Anstieg. Zunehmend ist auch die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund mangelnder Nachfrage, insbesondere in oberen Geschosslagen, langfristig leer stehen. Die wurden teilweise von den Unternehmen stillgelegt und nicht mehr bewirtschaftet. Die mangelnde Nachfrage bildet mit einem Anteil von 35 % die Hauptursache für den Leerstand. Wegen Mieterwechsels stehen 24 % und wegen Modernisierung 19 % der Wohnungen leer. Wegen des geplanten Rückbaus stehen aktuell 11 % der Wohnungen in Thüringer Unternehmen leer.

2.1 Verbundene Unternehmen

Die Genossenschaft gründete 1998 als alleinige Gesellschafterin die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG) mit einem Stammkapital von 50.000,00 DM, diese entsprechen 25.564,59 €. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 1.700.000,00 €. Hauptgegenstand der Gesellschaft ist die Bildung, die Schaffung, der Kauf, der Verkauf und die Verwaltung von Wohnungseigentum und Wohnungen. Auf die Beteiligung an der WVG erfolgte im Geschäftsjahr eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund der Neuausrichtung der Gesellschaft und der Entwicklung neuer Geschäftsfelder. Die Abschreibung erfolgte in Höhe von 1.125.283,47 €.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresüberschuss von 106.096,80 € ausgewiesen. Zum 31.12.2022 hatte die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 1.886.785,02 €.

Weitere Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

2.2 Bewirtschaftung

2.2.1 Eigener Bestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2022 insgesamt 6.964 Wohnungen inkl. 8 eigen genutzter Einheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 387.486,13 m². Weiterhin werden 313 Garagen, 1.970 Stellplätze für PKW, 650 Nutzungsverträge für Stellplätze von Fremdgaragen und 21 gewerblich genutzte Objekte sowie ein Gemeinschaftspavillon verwaltet.

2.2.2 Angaben zum Wohnungsbestand

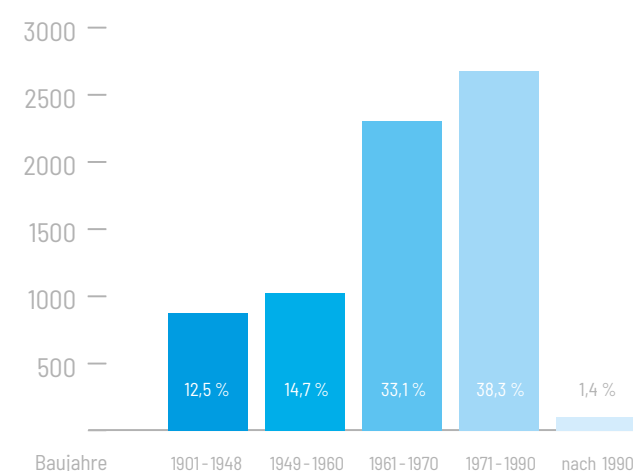
Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist auf die gesamte Stadtfläche Nordhausens, der Stadt Bleicherode mit dem Ortsteil Wipperdorf, der Stadt Heringen, auf die Gemeinde Harztor mit den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachsen, sowie auf die Gemeinde Südharz mit dem Ortsteil Rottleberode verteilt.

Im Gesamtbestand befinden sich nunmehr:

- » 872 Wohnungen aus den Baujahren 1901 bis 1948 (12,5 %)
- » 1.025 Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis 1960 (14,7 %)
- » 2.306 Wohnungen aus den Baujahren 1961 bis 1970 (33,1 %)
- » 2.672 Wohnungen aus den Baujahren 1971 bis 1990 (38,3 %) (vor allem Plattenbauten)
- » 99 Wohnungen aus den Baujahren nach 1990 (1,4 %)

6.974 Wohnungen gesamt*

* davon 7 eigengenutzte und 11 gewerblich genutzte Wohnungen



2.2.3 Grundstücke

Die WBG Südharz hat im Jahr 2022 durch Grundstückserwerb ihr bewirtschaftetes Grundvermögen um 179 m² erhöht. Die bilanzierte Grundstücksfläche der Genossenschaft beträgt per 31.12.2022 insgesamt 618.748 m².

2.2.4 Bautätigkeit / Investitionen

Im Jahr 2022 wurden aktivierungsfähige Bauleistungen an Wohngebäuden, Stellplätzen und Außenanlagen in Höhe von 3.070,9 T€ erbracht.

Die Bauleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen betrafen im Wesentlichen die Objekte Lindenstraße 10 - 16 in Nordhausen und die Naumannstraße 9 - 14 sowie Gartenstraße 54 - 55 in Bleicherode. Für den Neubau des Objektes Stolberger Straße 18 in Nordhausen wurden Leistungen in Höhe von 879,0 T€ erbracht.

Für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden 131,7 T€ investiert.

2.2.5 Vermietungssituation

Stand der Vermietung

Zum Stichtag 31.12.2022 belief sich die Vermietungsquote im genossenschaftlichen Bestand auf 96,5 %. Demzufolge waren insgesamt 244 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nicht vermietet (Vorjahr: 474 Wohnungen). Von den zum Stichtag nicht vermieteten Einheiten standen 127 Wohnungen länger als 3 Monate für die Vermietung nicht zur Verfügung, davon 93 aus dem sanierten Wohnungsbestand.

Die Vermietungsquote verteilt sich auf:

- » im teilsanierten Bestand in Höhe von 95,6 % = 1.206 Einheiten
- » im sanierten Bestand in Höhe von 96,7 % = 5.524 Einheiten

618.748 m²
bilanzierte
Grundstücksfläche
am 31.12.2022



Ertragssteigerungen / Ertragsausfälle

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Sollmieten um 355,1 T€ gesteigert werden. Diese Erhöhung resultiert aus umgesetzten Mietanpassungen und erhöhten Neuvertragsmieten sowie Modernisierungsumlagen.

Die Sollmieteinnahmen wurden durch Leerstandsausfälle in Höhe von 1.256,2 T€ (Vorjahr: 1.481,5 T€) geschmälert. Im Zuge der Abrechnung der Nebenkosten des Jahres 2021 entfielen im Geschäftsjahr 2022 304,5 T€ auf nicht vermietete Einheiten (Vorjahr: 269,2 T€).

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2022 wurden 840 Mitglieder mit 6.286 Anteilen aufgenommen. Ausgeschieden sind 632 Mitglieder mit 4.296 Anteilen, davon:

- » Kündigung 492 Mitglieder
- » Übertragung 62 Mitglieder
- » Tod 78 Mitglieder

Per 31.12.2022 waren in der Genossenschaft 6.963 verbleibende Mitglieder mit 52.597 Anteilen registriert. Damit sind zum Stichtag 31.12.2022 208 Mitglieder mehr eingetragen als zum Stichtag 31.12.2021.

Mieten

Die Mieten je m² Wohnfläche differieren aufgrund unterschiedlicher Ausstattung und Modernisierungsgrade. Sie belaufen sich von 3,00 € je m² bei teilsanierten Wohnungen bis 9,10 € je m² Wohnfläche in modernisierten Wohnungen.

Die kalten Betriebskosten liegen im Durchschnitt bei 1,54 € je m² Wohn- und Gewerbefläche. Die gesamten Betriebskosten beliefen sich auf 2,25 € je m² Wohn- und Gewerbefläche.

Forderungen aus Mieten

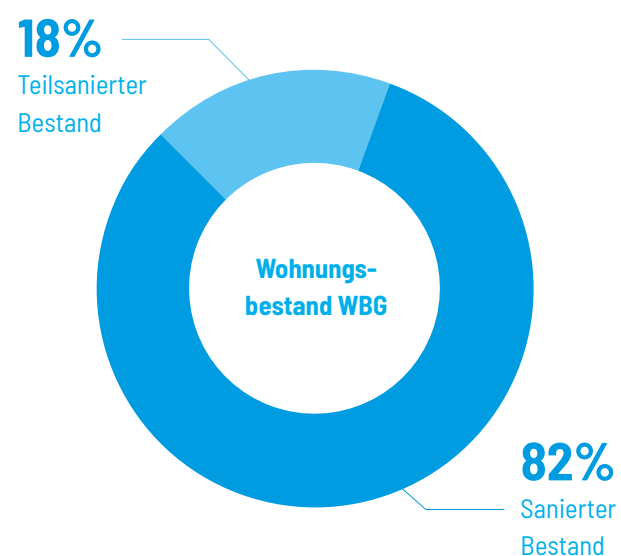
Die Höhe der Forderungen aus Vermietung nahmen per 31.12.2022 nach Wertberichtigung mit 258,3 T€ einen Anteil von 0,75 % an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ein.

Wertberichtigungen erfolgten in Höhe von 207,4 T€, das entspricht 0,60 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Eine Auflösung von Wertberichtigungen erfolgte in Höhe von 47,3 T€.

Vermietungsangebot

Das Vermietungsangebot ist an der Strategie der Wohnungsherrichtung nach vorgegebenen Standards ausgerichtet. Ergänzt wird das Portfolio durch spezielle Wohnungsangebote für Senioren. Diese Angebote werden durch ein umfangreiches Serviceangebot unterstützt. Damit geht die Genossenschaft einen wichtigen Schritt in Richtung der demografisch bedingten Bestandsanpassung.

Das Angebot an sozial gefördertem Wohnraum wurde durch Neubau erweitert. Dabei liegt der Fokus darauf, realistisch am Markt erzielbare und sozial verträgliche Mieten umsetzen zu können und ein modernes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot zu schaffen.



2.3 Darstellung der Lage

2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögen	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	188.596,5	192.013,5
Finanzanlagen	1.750,0	2.875,3
Langfristige Forderungen	313,3	367,8
Rechnungsabgrenzungsposten	118,8	141,8
Summe	190.778,6	195.398,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Übriges Vorratsvermögen	132,1	84,6
Forderungen, RAP und Bausparvermögen	1.683,8	1.988,1
Summe	1.815,9	2.072,7
Flüssige Mittel	6.433,5	6.170,7
Bilanzvolumen	199.028,0	203.641,8

Kapital	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Langfristiges Vermögen		
Eigenkapital	111.458,2	109.458,9
Fremdkapital	78.929,3	85.510,9
Anleihen (70 %)/(60%)	2.802,0	3.075,8
PRAP	574,7	430,6
Summe	193.764,2	198.476,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Rückstellungen	540,6	544,7
Verbindlichkeiten, RAP	3.522,2	3.302,7
Anleihen (30 %)	1.201,0	1.318,2
Summe	5.263,8	5.165,6
Bilanzvolumen	199.028,0	203.641,8

Laut Handelsbilanz wird das langfristige Vermögen zu 101,8 % durch langfristiges Kapital gedeckt.

(Liquidität 2. Grades) beträgt zum 31.12.2022 die Überdeckung 3.586,1 T€.

Das liquide Vermögen beträgt zum 31.12.2022 6.433,5 T€. Die Barliquidität zum Stichtag beträgt 1.770,2 T€. Unter Berücksichtigung des kurzfristig liquidierbaren Vermögens

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2022 53,7 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:	2022 in T€	2021 in T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.517,0	7.323,9
Kapitalrücklage	497,6	478,6
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.635,6	58.635,6
Gesetzliche Rücklage	5.492,3	5.313,6
Andere Ergebnisrücklagen	39.315,7	37.707,2
Summe	111.458,2	109.458,9

Cash Flow – Entwicklung

Der nachhaltige Cash Flow beträgt 9.523,8 T€. Das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Cash Flow (dynamischer Verschuldungsgrad) beträgt 8,3 Jahre (Vorjahr: 8,6 Jahre). Das weist darauf hin, dass innerhalb der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Wohnbauten das Fremdkapital durch Innenfinanzierungsmittel getilgt werden kann.

Zinsentwicklung

Im Jahr 2022 wurden Neukredite im Umfang von 2.317,6 T€ zu gestiegenen Kapitalmarktzinssätzen aufgenommen. Prolongationen erfolgten im Geschäftsjahr für fünf Darlehensverträge. Der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen beträgt 1,66 %. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zur Nettomiete beträgt 5,31 %.

Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte 2022 durch den Einsatz sowohl von Eigen- als auch Fremdmitteln. Fremdmittel aus Darlehensfinanzierungen wurden in Höhe von 2.317,6 T€ valutiert. Darüber hinaus wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 445,5 T€ an die Genossenschaft zur Finanzierung der Investitionen ausgezahlt.

Weitere Finanzmittelaufnahmen sind im Jahr 2023 in Höhe von insgesamt 2.087,1 T€ vorgesehen. Sie dienen der Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Naumannstraße, Gartenstraße und Angerbergstraße in Bleicherode sowie Lindenstraße und Blödastraße in Nordhausen.

Im Jahr 2022 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 8.815,4 T€.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft die alternative Finanzierungsmöglichkeit der Inhaberschuldverschreibungen weiter genutzt. Das Volumen hat sich im Geschäftsjahr im Saldo um 391,0 T€ verringert. Per 31.12.2022 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Inhaberschuldverschreibungen auf insgesamt 4.003,0 T€.

Ertragslage

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

	2022 in T€	2021 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.548,3	33.761,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	683,2	646,5
Bestandsveränderung	35,2	458,4
	35.266,7	34.866,4
Betriebskosten und Grundsteuer	10.560,2	10.381,7
Instandhaltungsaufwand	8.859,9	8.332,0
Personalaufwand	3.331,5	3.076,7
Abschreibungen	6.468,1	6.324,5
Zinsaufwand	1.354,4	1.549,6
Sonstige Aufwendungen	1.602,4	1.468,8
	-32.176,5	-31.133,3
Betriebsergebnis	3.090,2	3.733,1
Zinsergebnis	21,6	21,2
Neutrales Ergebnis	-1.324,7	-212,3
Jahresergebnis	1.787,1	3.542,0

Das Betriebsergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 642,9 T€. Maßgeblich für die Verringerung des Betriebsergebnisses waren die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 527,9 T€, höhere Personalauf-

wendungen von 254,8 T€ sowie die Erhöhung der sonstigen Aufwendungen um 133,6 T€. Dem gegenüber stehen die Erhöhung der Nettomieteinnahmen um 786,8 T€ und die um 195,2 T€ niedrigeren Zinsaufwendungen.

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss von **1.787,1 T€**.

2.3.2 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Für Baumaßnahmen, einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten, hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 11.761,7 T€ aufgewendet.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Investitionen in Höhe von 12.269,6 T€ vorgesehen. Zuflüsse aus der Kreditaufnahme wurden für 2023 in Höhe von 2.087,1 T€ geplant.

Für Instandhaltungen inklusive verrechneter interner Leistungen im Wohnungsbestand wurden im Jahr 2022 9.628,3 T€ (Vorjahr: 9.066,3 T€) aufgewendet. Das Verhältnis Instandhaltung zur Wohn- und Gewerbefläche beträgt 2022 24,41 € je m².

Für die Planung der Instandhaltung für Fremdleistungen in den kommenden Jahren wurden im Perspektivplan bis 2032 Instandhaltungsleistungen in Höhe von 23,59 € bis 28,28 € je m² Wohn- und Gewerbefläche eingeplant.



Ein Beispiel moderner Gestaltung ist unser Auepark für das „SENIOREN-WOHNENPLUS“ - mit Fitnessstrecke, kleinen Hochbeeten sowie einem Pavillon, um miteinander ins Gespräch zu kommen.

Die WBG Südharz erzielt 2022 positive Jahresergebnisse sowie eine stabile Finanzmittelausstattung in angemessener Höhe.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Ukrainekrieg und seine Auswirkungen stellte Deutschland vor die Herausforderung, die Energieversorgung im Land für Industrie, Gewerbe und private Haushalte sicherzustellen. Die Folge waren explosionsartig steigende Energiepreise, die die Wohnungsunternehmen zum Handeln hinsichtlich der auf die Mieter zukommenden Belastungen aus den Heizkostenabrechnungen zwangen. Zwar haben die von der Bundesregierung befristet festgelegten Preisobergrenzen eine Entlastung gebracht, jedoch verursachten die überstürzt verabschiedeten Regularien in vielen Bereichen Verunsicherung. Durch die im Zuge des Krieges einsetzende Flüchtlingsbewegung hingegen gelang es, langfristig leerstehende Wohnungen wieder zu vermieten, so dass sich die Vermietungsquote wieder auf ein Niveau entwickeln konnte, welches zuletzt im Jahr 2016 in der Genossenschaft realisiert wurde. Ein Rückgang der Vermietung ist kurzfristig nicht absehbar, auch bis Ende des Jahres 2023 kann mit ähnlichem Vermietungserfolg gerechnet werden. Die Prognosen darüber hinaus jedoch gehen wieder von steigenden Leerstandsahlen aus.

Die mit dem Krieg in der Ukraine künstlich erzeugte Energiekrise setzte eine Inflationsentwicklung in Gang, die seit Jahrzehnten nicht mehr zu beobachten war. Steigende



Preise im Energiesektor und bei den Gütern des täglichen Bedarfs belasten die Menschen in Deutschland. Hier ist mit höherem Ausfall von Mietzahlungen, insbesondere nach der Abrechnung der Nebenkosten 2022 und vor allem 2023 im Jahr 2024 zu rechnen. Diesem Umstand wurde in den Planungsrechnungen Rechnung getragen.

Auch bei den Baupreisen steigen die Preise weiter. Zwar haben sich die Preisentwicklungen bei einzelnen Baumaterialien leicht entspannt, aber steigende Personalkosten, Fachkräftemangel und Lieferengpässe treiben die Preise weiter an.

Auf die im Jahr 2022 erheblich gestiegene Inflationsquote hat die Europäische Zentralbank mit deutlicher Anhebung des Leitzinses in mehreren Schritten, zuletzt im Februar 2023, reagiert. Er notiert derzeit bei 3,5 %. Dies ist u. a. eine Ursache dafür, dass sich auch die Zinsen für Fremdfinanzierungsmittel seit Beginn 2022 drastisch erhöht haben. Im Zusammenhang mit den steigenden Baupreisen führt dies zur weiteren Verteuerung von Investitionen in Modernisierungen, Neubau sowie in die Instandhaltung. Aufgrund der sehr guten Finanzierungssituation der Genossenschaft konnten im Perspektivplan bis 2026 aus heutiger Sicht alle geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Es bleibt jedoch offen, ob künftig geplante Neubauten zur Umsetzung kommen, da es wahrscheinlich erscheint, dass die zu hohen Baukosten zu nicht am regionalen Markt zu realisierenden Neubaumieten führen.

Im Landkreis Nordhausen sind im Jahr 2022 66 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden, davon 61 für Einfamilienhäuser, vier für Wohnhäuser mit zwei Wohnungen und einem Wohnhaus mit mehr als drei Wohnungen. Im Jahr 2021 wurden 44 Wohngebäude mit 79 Wohneinheiten fertiggestellt.

Die von der Genossenschaft übernommene Sanierungsverpflichtung an Objekten in Bleicherode wird im Jahr 2023 an drei weiteren Objekten abgeschlossen. Damit baut die WBG Südharz ihr attraktives Wohnungsangebot an diesem Standort weiter aus. Für die für einzelne Gebäude bestehende Abrissverpflichtung für nicht mehr bewirtschaftete Wohn- und Gewerbeeinheiten soll die Umsetzung im Jahr 2023 mit dem Objekt Straße der Einheit 10 a-c in Wipperdorf begonnen werden. Hier wurden bereits Fördermittel bewilligt. Die Abstimmungen mit der Landgemeinde Bleicherode zur Realisierung der Abrissmaßnahme sind angefallen. Für die weiteren Objekte im Stadtgebiet Bleicherode konnten noch keine Fördermittel eruiert werden. Hier befindet sich die Landgemeinde Bleicherode noch immer im Antragsverfahren. Ob und wann hier mit Mittelbewilligung zu rechnen ist, ist nicht konkret festzustellen.

In der Tochtergesellschaft, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH, wurde der Ausbau des Glasfasernetzes am Standort Bleicherode abgeschlossen. Weitere Investitionen sind bis zum Jahr 2027 vorgesehen. Im Stadtgebiet Nordhausen sollen 2023 bis Mitte 2024 rund 2.000 Wohnungen mit hochleistungsfähigem Glasfasernetz durch die WVG Nordhausen ausgestattet werden. Diese Strategie ergänzt die Leistungen des Wohnungsangebots der Genossenschaft und wird die Bestände zukunftsfähig weiterentwickeln. Mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit der Kosten für die Lieferung von Breitbandsignal an die Mitglieder der Genossenschaft bestehen Risiken hinsichtlich der angemessenen Refinanzierung der Investitionen in der Tochtergesellschaft und von steigenden nicht umlagefähigen Aufwendungen bei der WBG Südharz. Dies wurde ebenso in den Planungsrechnungen beider Unternehmen berücksichtigt.

Durch den Aufbau eines weiteren Geschäftsfeldes im Bereich des Abrechnungsservices in Kooperation mit Wärmemessdiensten wird die Tochtergesellschaft dazu beitragen, die Erbringung dieser Leistungen für die Genossenschaft langfristig sicherzustellen.

Die Unternehmensplanung der WBG Südharz wurde am 24.01.2023 durch den Aufsichtsrat bestätigt. Sie berücksichtigt alle im Zeitpunkt der Planungserstellung bekannten und einschätzbaren Planungsprämissen. Sie weist im Ergebnis über den gesamten Planungszeitraum positive Jahresergebnisse und eine stabile Finanzmittelausstattung in angemessener Höhe aus.

Für das Jahr 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.944,4 T€ erwartet. Kurzfristig eintretende erhebliche Veränderungen durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der politischen Situation bergen das Risiko von höheren Planabweichungen, denen mit einem engmaschigen Controlling der Entwicklungen und rechtzeitigen Plananpassungen entgegengewirkt werden muss.

Nordhausen, 31.03.2023

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Vorstand


Sven Dörmann
Vorstand Wohnen


Steffen Loup
Vorstand Finanzen

Bericht des Aufsichtsrates



2022, ein Jahr voller Herausforderungen, liegt hinter uns. Beschäftigte uns zu Beginn des Jahres noch die Corona-Pandemie sehr intensiv, kam ab Februar der völkerrechtswidrige Krieg Russlands gegen die Ukraine hinzu. Er brachte unermessliches Leid über die Menschen auf beiden Seiten. In Folge der durch die Bundesrepublik und andere Staaten verfolgten Politik im Umgang mit diesem schrecklichen Ereignis bekam auch Deutschland, seine Bürger und seine Wirtschaft, die Auswirkungen zu spüren. Explosionsartig steigende Energiekosten trieben die Inflation auf Werte von bis zu 10 %. Damit verteuerten sich die Lebenshaltungskosten, einschließlich der Kosten für Wohnraum, für unsere Mitglieder. Aufgabe unserer WBG Südharz war es daher, verantwortungsbewusst mit dieser Situation umzugehen. Die einsetzende Flüchtlingswelle aus dem Kriegsgebiet wurde durch uns unterstützt. Für mehr als 200 Familien, die ihre Heimat verlassen mussten, konnten Unterkünfte bereitgestellt werden. Damit leisten wir einen unmittelbaren Beitrag zur humanitären Hilfe in dieser Krise.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wahrgenommen. Er handelte dabei nach den Vorgaben seiner Geschäftsordnung.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Wohnungsbaugenossenschaft beraten und seine Tätigkeit überwacht. In allen Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und anlassbezogen sowohl in Textform als auch mündlich über wohnungspolitische Entwicklungen unterrichtet. Zeitnah und umfassend informierte er über seine Planungen, die zu ergreifenden Maßnahmen und deren Auswirkungen, die Entwicklung der Geschäfte sowie über die aktuelle Lage der WBG Südharz und ihrer Tochtergesellschaft. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis von Vorstandsvorlagen ausführlich in den Aufsichtsratssitzungen erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt fanden im Jahr 2022 fünf turnusmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Wesentliche Inhalte dieser Sitzungen waren die Prüfung und Beratung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Information über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und Tochtergesellschaft sowie die Vorbereitung und Durchführung von Investitionsmaßnahmen und die äußeren Einflüsse auf diese. Gegenstand der Beschlussfassung waren im Jahr 2022 u. a.

» die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2022 bis 2031,
 » die Veräußerung von Grundstücken und Eigentumswohnungen,
 » die Festlegung der Bedingungen für die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen,
 » die Planung eines weiteren Wohnungsneubaus am Standort Nordhausen sowie
 » die Wahl des Wahlvorstandes für die Vertreterwahl 2023.

- In zwei weiteren internen Sitzungen des Aufsichtsrates stimmten wir uns über das Anforderungsprofil an künftige

Aufsichtsratsmitgliedern ab, um auch in Zukunft eine hohe Fachkompetenz in diesem Gremium zu bündeln. Der Aufsichtsrat beriet weiterhin über mögliche Kandidatenvorschläge an die Vertreterversammlung für die Wahl in den Aufsichtsrat 2023.

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

- » Konditionenvorschlag für die Inhaberschuldverschreibungen ab März 2022,
- » Planungsvorschläge für einen Wohnungsneubau,
- » Umsetzung des Investitionsplanes 2022,
- » Marketingkonzept der WBG Südharz sowie
- » bauliche und kaufmännische Umsetzung des Neubaufvorhabens WBGREENONE.

- Von der Korrektheit des aufgestellten Jahresabschlusses per 31.12.2022 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen des Schlussgespräches zur Jahresabschlussprüfung am 27.04.2023 durch den Prüfungsverband überzeugen. Der Prüfungsleiter des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erläuterte hier die wichtigsten Jahresabschlusskennzahlen und die während der Prüfung gewonnenen Feststellungen. Danach sind Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Ein wieder-um sehr gutes Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 wurde den Aufsichtsratsmitgliedern vermittelt. Mit einem Jahresüberschuss von 1.787,1 T€ hat die WBG Südharz mit

ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewiesen, wie gut sie in schwierigeren Zeiten die Herausforderungen annehmen und meistern kann. Die geprüften Ergebnisse bescheinigen die Richtigkeit der strategischen Ausrichtung der WBG Südharz.

Auch im Rahmen seiner Prüfungen konnte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 31.05.2023 würdigen. Er stellte fest, dass die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang mit dem Lagebericht im Einklang stehen. Für das Jahr 2022 wurde eine vollständige und richtige Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft wiedergegeben.

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

» den Jahresabschluss 2022 festzustellen,
 » den Jahresüberschuss gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden und
 » dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

- Die Aufsichtsratsvorsitzende bedankt sich im Namen des Vorstandes bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und das eingebrachte Engagement.

Ein besonderer Dank gilt aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer WBG Südharz, dem Vorstand und Prokuristen sowie allen Partnerunternehmen, die mit ihrem täglichen hohen Einsatz den Erfolg unserer WBG Südharz ermöglichen.

Unser gemeinsames Ziel ist es, unsere WBG Südharz durch alle Krisen hindurch in eine erfolgreiche Zukunft zu führen.

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Der Aufsichtsrat

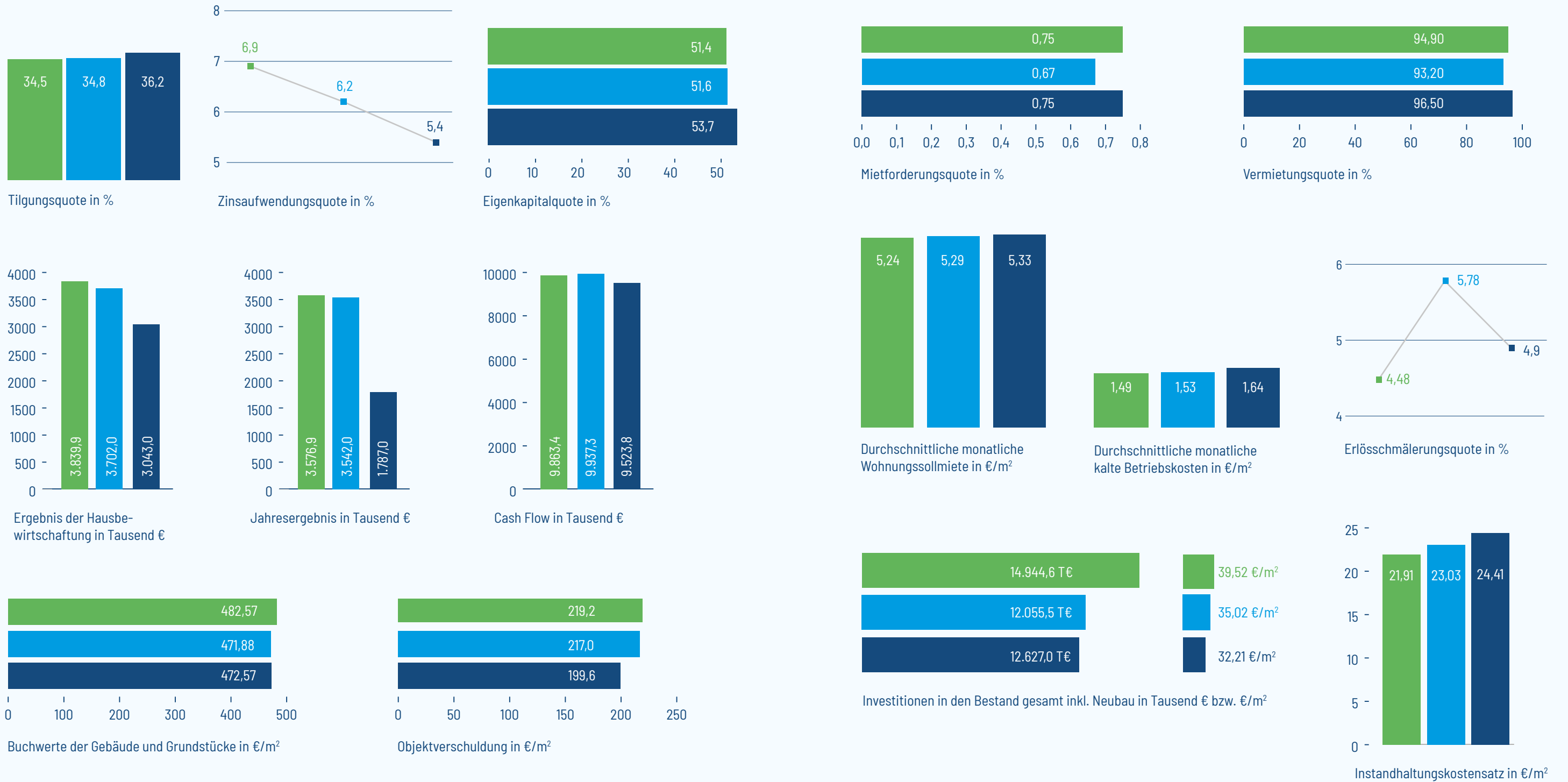
D. Schilling
Doris Schilling
 Aufsichtsratsvorsitzende

40

Kennzahlen

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022

der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	28.407,00	7.493,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	180.010.764,59	178.875.209,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.842.659,16	7.110.807,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.088.028,15	1.088.028,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	102.861,00	112.178,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.620,00	297.092,00
7. Anlagen im Bau	223.152,91	4.499.165,86
8. Bauvorbereitungskosten	7.482,52	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	188.568.063,21	
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.750.000,00	2.875.283,47
	190.346.470,21	194.888.752,11
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	9.546.909,76	9.511.728,59
2. Andere Vorräte	75.100,79	33.587,40
3. Geleistete Anzahlungen	56.995,85	50.935,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	258.256,33	227.309,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	41.860,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.391,39	96.903,51
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.627,17	92.814,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	619.536,77	1.009.496,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.433.512,72	6.170.740,31
2. Bausparguthaben	861.751,33	860.536,55
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	126.919,15	177.714,82
BILANZSUMME	208.639.471,47	213.162.379,36

PASSIVA	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	514.739,00	572.912,64
2. der verbleibenden Mitglieder	7.516.964,50	7.323.914,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.319,79 € Vorjahr: 28.598,86 €	10.475,00	8.042.178,50
		10.278,15
II. Kapitalrücklage	497.595,86	478.645,86
III. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.635.558,32	58.635.558,32
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 178.700,00 € Vorjahr: 354.200,00 €	5.492.322,95	5.313.622,95
3. Andere Ergebnismrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss: Geschäftsjahr: 1.608.412,43 € Vorjahr: 3.187.780,21 €	39.315.656,41	103.443.537,68
		37.707.243,98
Eigenkapital insgesamt	111.983.312,04	110.042.176,79
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	540.642,98	544.716,02
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	4.003.000,00	4.394.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.988.101,85	85.559.250,95
3. Erhaltene Anzahlungen	10.816.944,11	10.210.288,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.810,83	362.637,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.059.582,50	1.390.033,69
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.566,60	8.914,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: 67.073,82 € Vorjahr: 25.335,53 €	176.694,99	95.538.700,88
		218.945,94
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	576.815,57	431.415,62
BILANZSUMME	208.639.471,47	213.162.379,36

Gewinn- und Verlustrechnung
Geschäftsjahr 2022

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus				
a. der Hausbewirtschaftung	34.548.264,11		33.761.482,34	
b. anderen Lieferungen und Leistungen	119.485,52	34.667.749,63	72.974,59	
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.181,17	458.403,07	
3. Sonstige betriebliche Erträge		746.663,74	730.008,98	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.871.106,13	17.929.086,36	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.170,00	1.170,00	
Rohergebnis		16.577.318,41	17.092.612,62	
5. Personalaufwand				
a. Löhne und Gehälter	2.735.721,29		2.524.329,74	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 48.063,11 € Vorjahr: 44.278,03 €	595.734,56	3.331.455,85	552.368,42	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.615.895,15	6.472.323,83	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.686.921,70	1.533.930,46	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.912,07	22.483,44	
davon aus verbundenen Unternehmen: 145,83 € Vorjahr: 0,00 € davon aus Abzinsung: 930,36 € Vorjahr: 0,00 €				
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.125.283,47	0,0	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.355.748,23	1.550.920,19	
davon aus Abzinsung: 0,00 € Vorjahr: 1.275,54 €				
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.636,00	0,00	
Ergebnis nach Steuern		2.464.290,08	4.481.223,42	
12. Sonstige Steuern		677.177,65	939.243,21	
Jahresüberschuss		1.787.112,43	3.541.980,21	
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		178.700,00	354.200,00	
14. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		1.608.412,43	3.187.780,21	
BILANZGEWINN		0,00	0,00	

Auszug zum Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 2022 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 23 des Gesetzes vom 05.07.2021, beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten.

Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungssätze von 2 % p.a. zugrunde gelegt.

Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungssätze aufgrund einer Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren festgelegt.

Technische Anlagen und Maschinen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Abschreibungen erfolgten nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit Abschreibungssätzen von 4,0 bis 100,0 %.

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

Die im Jahr 2022 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € wurden im gleichen Jahr vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31.12.2022 beträgt 1.887.785,02 €. Das Unternehmen weist im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 106.096,80 € aus. Der Gewinnvortrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 55.123,63 €.

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 9.546.909,76 € noch nicht abgerechnete Betriebs-

und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 319.800,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 102.400,00 € und in Höhe von 15.400,00 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Lifo - Verfahren bewertet. Bestände an Reparaturmaterialien und sonstigen Materialvorräten beinhalten im Wesentlichen Gaseinzelthermen. Diese Bestände werden nach dem Fifo-Verfahren bewertet. In den geleisteten Anzahlungen wurden die nicht abgerechneten Hausgeldzahlungen der unverkauften Wohnungen mit 56.995,85 € bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 207.402,89 € 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 313.306,04 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Auf der Passivseite sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Zuschüsse in Höhe von 574.696,60 € aus dem Thüringer Innenstadtabstabilisierungsprogramm (ISSP) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt nach Vollauszahlung des Zuschusses über die Dauer der Belegungsbindung von 20 Jahren.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der als Anlage 1 beigefügt ist.

Von den Investitionen wurden Investitionszuschüsse des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Rahmen der Richtlinie zur Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (Umweltbonus) in Höhe von 5.000,00 € sowie Zuschüsse für Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Höhe von insgesamt 3.600,00 € von den Anschaffungskosten aktivisch abgesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

- » Forderungen insgesamt: 1.191.811,66 €
- » davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: 256.331,68 €

Sonstige Rückstellungen

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

- » Kosten der Hausbewirtschaftung: 209.100,00 €
- » Prüfungskosten: 46.410,00 €
- » Urlaub: 97.592,00 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.230.396,71 €.

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 147.799,00 € bei einem Objekt aufgrund des geplanten Abrisses im Jahr 2024.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr erfolgte die Abschreibung der Beteiligung an der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH in Höhe von 1.125.283,47 € aufgrund der Neuausrichtung der Gesellschaft und der Entwicklung neuer Geschäftsfelder.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Im Rahmen des Glasfasernetzausbaus durch die WVG haftet die Genossenschaft für ein zur Finanzierung dieser Investition durch das Tochterunternehmen aufgenommenes Darlehen in Höhe von 1.500.000,00 € im Rahmen von Grundpfandrechten.

Die Genossenschaft verwaltet Kautionsgelder von Nichtmitgliedern in Höhe von 71.301,83 € (Vorjahr: 82.582,43 €)

Finanzinstrumente:

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.787.112,42 € wie folgt zu verwenden:

- » Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung: 178.700,00 €
- » Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 40 Abs. 3 Satzung: 1.608.412,42 €

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

Anlagevermögen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021	Korrektur Vorjahre	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022	Buchwert 31.12.22
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	279.961,77	-	29.488,75	189.386,57	-	120.063,95	28.407,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	309.618.063,17	-	1.969.440,90	-	5.364.441,17	316.951.945,24	180.010.764,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.960.918,97	-	5.534,84	-	-	10.966.453,81	6.842.659,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.057,00	-	-	-	-	1.202.057,00	1.088.028,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	-	-	-	-	23.494,88	23.494,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.256,39	-	-	-	-	186.256,39	102.861,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.306.120,24	35.071,06	102.231,82	26.715,16	-	1.416.707,96	269.620,00
7. Anlagen im Bau	4.499.165,86	-	1.088.428,22	-	-5.364.441,17	223.152,91	223.152,91
8. Bauvorbereitungskosten	-	-	7.482,52	-	-	7.482,52	7.482,52
SACHANLAGEVERMÖGEN	327.796.076,51	35.071,06	3.173.118,30	26.715,16	-	330.977.550,71	188.568.063,21
III. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.875.283,47	-	-	-	-	2.875.283,47	1.750.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	330.951.321,75	35.071,06	3.202.607,05	216.101,73	-	333.972.898,13	190.346.470,21

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Anleihen	4.003.000,00	1.929.500,00	2.073.500,00			
Vorjahr	4.394.000,00	1.490.500,00	2.903.500,00			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.988.101,85	8.258.090,22	28.746.535,00	41.983.476,63	78.988.101,85	Grundpfandrechte
Vorjahr	85.559.250,95	8.848.008,16	30.104.264,06	46.606.978,73	85.559.250,95	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	10.816.944,11	10.816.944,11				
Vorjahr	10.210.288,27	10.210.288,27				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.810,83	429.810,83				
Vorjahr	362.637,22	362.637,22				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.059.582,50	1.059.582,50				
Vorjahr	1.390.033,69	1.390.033,69				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.566,60	64.566,60				
Vorjahr	8.914,86	8.914,86				
Sonstige Verbindlichkeiten	176.694,99	176.694,99				
Vorjahr	218.945,94	218.945,94				
	95.538.700,88	22.735.189,25	30.820.035,00	41.983.476,63	78.988.101,85	
Vorjahr	102.144.070,93	22.529.328,14	33.007.764,06	46.606.978,73	85.559.250,95	

1111/23-22

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

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir haben als gesetzlicher Prüfungsverband die Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG bei der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, durchgeführt.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 6.956 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten sowie 313 Garagen und 1.970 Stellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

1111/23-22

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

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 geprüft. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2022 53,7 % (Vorjahr: 51,6 %). Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage des Jahres 2022 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € + 1.787,1, welches durch ein gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 642,9 niedrigeres Betriebsergebnis, ein um Tsd. € 0,4 höheres Zinsergebnis und ein um Tsd. € 1.112,4 niedrigeres neutrales Ergebnis bestimmt wurde.

Die Genossenschaft hat als Tochtergesellschaft die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG), an der sie zu 100 % beteiligt ist. Die WVG hat als Gegenstand ihrer Tätigkeit die Geschäftsbesorgung aller mit der Bildung, der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Wohneigentum sowie dessen Verwaltung entstehenden Aufgaben zum Inhalt. Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von Tsd. € 106,1 und ein Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 1.886,8 aus.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

1111/23-22

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

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichtes, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 28. April 2023

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

gez. Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)



Impressum

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

Fotos

Tobias Rödiger und Antonia Buchmann GbR
Getty Images Deutschland GmbH
Atelier Veit

Gestaltung

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

Druck

Mehgro Werbung GmbH
Gewerbegebiet 2
99765 Urbach

Juni 2023



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

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