

Geschäftsbericht ***2006***

*Wohnen
mit Service!*



WBG
SÜDHARZ

WohnungsBau
Genossenschaft eG





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

68 Vertreter, diese wurden von den Mitgliedern der Genossenschaft aus 15 Wahlbezirken gewählt

Aufsichtsrat

Reiner Hesse	<i>Vorsitzender</i>
Rainer Bachmann	<i>Stellvertreter</i>
Doris Schilling	<i>Schriftführer</i>
Wolf Jacobi	
Siegfried Schäfer	
Thomas Kunze	
Gudrun Jödecke	
Gerhard Degenhart	
Friedrich Forberger	
Karl Lustermann	
André Vollmer	

Geschäftsleitung

Hans-Werner Grimm	<i>Vorstandsvorsitzender</i>
Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnungswesen</i>
Harald Eisentraut	<i>Vorstand Technik</i>
Steffen Loup	<i>Prokurist</i>

WBG eG Südharz auf einen Blick

	2004	2005	2006
Zahl der Mitglieder	6.561	6.548	6.610
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.295,4	7.162,8	7.152,4
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.544	6.252	6.175
Zahl der Mitarbeiter	45	44	43
zuzüglich Azubi	2	2	2
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	2.065,1	2.667,3	2.871,5
Jahresfehlbetrag/-überschuss in T€	-1.158,9	+2.048,0	+1.854,9
Bilanzsumme T€	196.285,3	193.564,3	197.180,8
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Jena GnR 400029		
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen:	Wohnungsverwaltungs- gesellschaft Nordhausen mbH		



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2006

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Bochumerstraße 3 - 5
99734 Nordhausen

Telefon (0 36 31) 6 97-0
Telefax (0 36 31) 98 30 72

eMail info@wbg-suedharz.de
Internet www.wbg-suedharz.de

Eingetragen im Genossenschaftsregister
Amtsgericht Jena GnR 400029

Geschäftsbericht für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

*Wohnen
mit Service!*

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

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotoservice Kötz, Nordhausen

Foto Kopyra, Nordhausen

agentur wirsinds, Nordhausen

Gestaltung

agentur wirsinds, Nordhausen

Druck

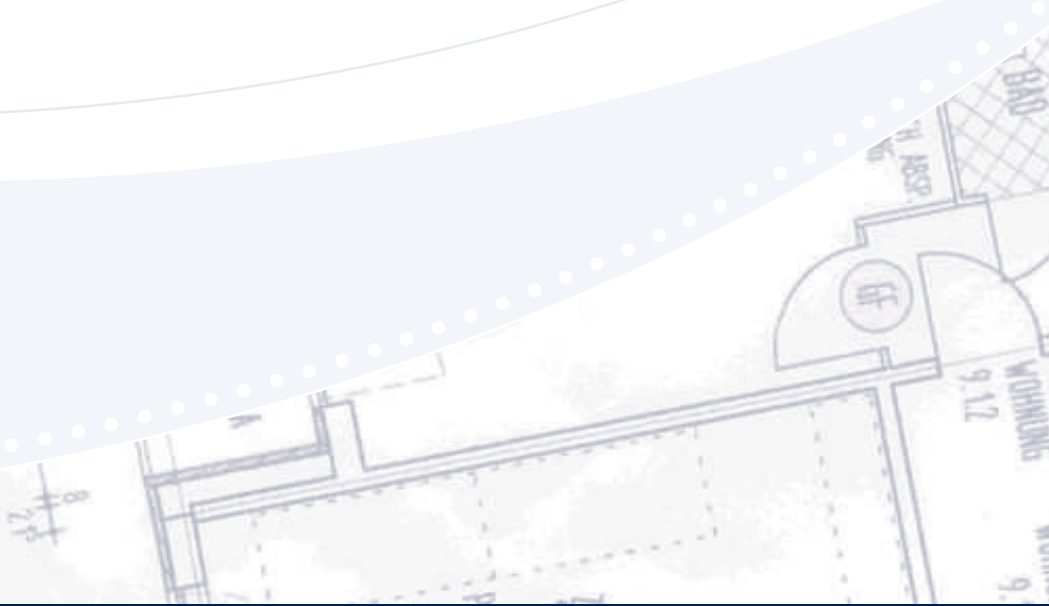
Starke Druck, Sondershausen

Mai 2007



Inhalt

	Seite
Bericht des Vorstandes	6
Wohnungswesen.....	8
Wohnen mit Service	11
Technik	12
Jahresabschluss	14
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes....	15
Bilanz zum 31.12.2006.....	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2006.....	19
Entwicklung des Anlagevermögens	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage.....	21
Eigenkapital und Ertragslage.....	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Ausblick	25





*„Unter der Unternehmensphilosophie
Wohnen mit Service wollen wir für
unsere Mitglieder und Mieter ein
Wohnen auf Dauer oder auch **lebens-**
langes Wohnen sicher und behaglich
gestalten.“*



Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2006 war durch eine Fortsetzung des globalen Wirtschaftsaufschwungs in der Bundesrepublik gekennzeichnet.

Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin angespannt, aber auch hier ist eine Verbesserung zu erkennen. So waren in Deutschland 535 000 Personen im Januar 2007 mehr in Beschäftigung als im gleichen Zeitraum 2006.

Es zeigt sich weiterhin eine große wirtschaftliche Verunsicherung der Konsumenten und damit auch der Kunden der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich sind Reformen von Hartz IV – speziell für die Wohnungsunternehmen die Kosten der Unterkunft – von Bedeutung.

Die Arbeitslosigkeit liegt in unseren Gebiet über dem Niveau der alten Bundesländer. Damit verbunden sind weitere Abwanderungen vor allem junger Menschen. Die Folge ist eine weitere Verstärkung der demografischen Schiefelage unserer Region.

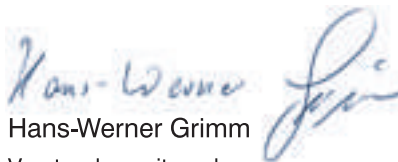
Aufgrund der rückläufigen Beschäftigungszahlen und der sinkenden Etats in den Haushalten sowie der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung sind die Wohnungsteilmärkte, auf denen unsere Genossenschaft mit Wohnungen vertreten ist, gegenwärtig und auch absehbar von Nachfragerückgängen betroffen.


Dem kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung wird in der Planung der Wohnungsbestände und der Einschätzung der Leerstandsentwicklung im Perspektivplan der Genossenschaft Rechnung getragen. Die weitere Entwicklung der Fachhochschule in Nordhausen und die damit verbundene Steigerung der Nachfrage nach Studentenwohnungen wirkt sich in der Vermietung der Wohnungen der Genossenschaft positiv aus.


Im Jahr 2006 konnten aus dem Zusammenwirken von Abriss, steigender Vermietungsnachfrage nach saniertem Wohnraum und der gestiegenen Nachfrage nach Studentenapartments eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Situation erreicht werden.

Unter der Unternehmensphilosophie „Wohnen mit Service“ wollen wir für unsere Mitglieder und Mieter ein „Wohnen auf Dauer“ oder auch „lebenslanges Wohnen“ sicher und behaglich gestalten. Das ist die Hauptaufgabe, der sich unsere Mitarbeiter täglich stellen – gemeinsam zum Wohle unserer Genossenschaft.

„Wir sind überzeugt, die Chancen am Wohnungsmarkt genutzt zu haben. Die Ergebnisse des Jahres 2006 und die perspektivischen Planungen belegen die gesicherte Entwicklung unserer Genossenschaft.“


Hans-Werner Grimm
Vorstandsvorsitzender


Sven Dörmann
Vorstand Wohnungswesen


Harald Eisentraut
Vorstand Technik



*„Durch diese konsequente Ausrichtung des Unternehmens unter dem Motto **Wohnen mit Service** erreichen wir stetig eine Verbesserung von Image und Erscheinungsbild der Genossenschaft in der Öffentlichkeit.“*





Bericht des Vorstandes – Wohnungswesen

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich im Jahr 2006 durch den weiteren Rückbau von Wohnungen und die Umgestaltung sowie durch Teilung von Wohnungen zu Studentenapartments stark verändert.

In Nordhausen wurden in der Conrad-Fromann-Straße 114 Wohnungen und in Bleicherode in der Gartenstraße 32 Wohnungen abgerissen. Zum 31.12.2006 ergab sich ein Wohnungsbestand von 6.175 Einheiten.

In der Betreuung und Verwaltung der Genossenschaft stehen darüber hinaus die 758 Wohnungen aus dem Verkauf an den Zwischenerwerber und der langfristigen Nutzung über unser Tochterunternehmen der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH.

Die Wohnungsvermietung als unser Kerngeschäft gliedert sich in zwei wesentliche Bestandteile, die

- Wohnungsneuvermietung
- Bestandsbetreuung.

Der Erfolg bei der Wohnungsvermietung hängt immer von der Kundenorientierung, der Kompetenz und der Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter ab.

Der strukturelle Aufbau des Bereiches Wohnungswesen in unserer Genossenschaft über die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle, den Wohnungswarten bzw. dem Sozialarbeiter vor Ort, die Verwalter in den Zweigstellen garantiert eine umfassende und mieternahe Betreuung aller Mitglieder und Mieter.

Weitere Serviceangebote wie WBG-Card, Zusammenarbeit mit der Volkssolidarität und die Bereitstellung von Gästewohnungen ergänzen die Betreuung unserer Mitglieder und Mieter.

Durch diese konsequente Ausrichtung des Unternehmens unter dem Motto „Wohnen mit Service“ sowie mit Unterstützung einer Werbeagentur, erreichen wir stetig eine Verbesserung von Image und Erscheinungsbild der Genossenschaft in der Öffentlichkeit.

Vom 01.01. bis 31.12.2006 wurden durch die Mitarbeiter 757 Wohnungen zurückgenommen und 721 Wohnungen neu vergeben. Darunter sind ca. 250 Studentenapartments, die in der kurzen Zeit der Immatrikulation der Studenten an der Fachhochschule vermietet wurden.

„Der Erfolg bei der Wohnungsvermietung hängt immer von der Kundenorientierung, der Kompetenz und der Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter ab.“



Sanierungsstand und Wohnungsleerstand – Angaben in % zum 31.12.2006



WBG eG Südharz

Leerstand

	Anzahl	Wohnfläche	Anteil	Anzahl	Wohnfläche	Anteil
Saniert	3.801	213.543,69 m ²	61,55%	46	2.823,54 m ²	1,21%
Teilsaniert	1.690	91.728,27 m ²	27,37%	42	2.573,33 m ²	2,49%
Unsaniered	684	32.823,11 m ²	11,08%	123	6.630,90 m ²	17,98%
Gesamt	6.175	338.095,07 m²	100,00%	211	12.027,77 m²	3,42%

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

Leerstand

Saniert	758	43.186,80 m ²	7	421,29 m ²	0,92%
---------	-----	--------------------------	---	-----------------------	-------

Hinsichtlich der Vermietungsquote haben wir eine deutliche Verbesserung erreichen können. Zum 31.12.2006 waren im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz 211 Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einem Leerstand von 3,42 %. In den verwalteten Beständen der WVG standen lediglich 7 Wohnungen leer (Leerstandsquote 0,92 %).

Die Ursache liegt vor allem in einer verbesserten Vermietung unserer Wohnungen sowie im weiteren Rückbau im Jahr 2006.

Waren per 01.01.2006 in der Genossenschaft 322.175,12 m²/Wohnfläche vermietet, so konnten wir per 31.12.2006 eine vermietete Fläche von 326.067,30 m²/Wohnfläche (+ ca. 3900 m²) vorweisen.

Außerdem verwaltet die Genossenschaft 253 Garagen, 1.600 Stellplätze für PKW, 476 Nutzungsverträge für Stellplätze von Fremdgargen und 18 gewerblich genutzte Objekte.

Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten

WBG eG Südharz

	Anzahl	Wohnfläche
Bleicherode	749	43.073,59 m ²
Heringen	104	5.758,76 m ²
Ilfeld/Niedersachswerfen	187	10.371,52 m ²
Nordhausen	5.135	278.891,20 m ²

WVG Nordhausen mbH

Nordhausen	758	43.186,80 m ²
------------	-----	--------------------------

Entwicklung der Mitgliederzahlen

Mitglieder

	Anzahl der Mitglieder
01.01.2006	6.548
Zugang 2006	527
Abgang 2006	465
davon Kündigung	340
Übertragung	21
Tod	79
Ausschluss	25
31.12.2006	6.610

Die Mitgliederanzahl unserer Genossenschaft hat sich seit Jahren erstmalig wieder positiv entwickelt.

Mit der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ konnten wir im Jahr 2006 87 neue Mitglieder aufnehmen.



Forderungen aus Mieten

Die Höhe der Forderungen aus Vermietung betragen per 31.12.2006 nach Wertberichtigung 82,3 T €, dies entspricht 0,36 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Trotz aller Bemühungen, mit säumigen Mietern rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mussten bei

der Genossenschaft 51 und bei der Wohnungsverwaltungsgesellschaft 4 Kündigungen wegen Mietschulden ausgesprochen werden. Bei 14 Mietschuldnern wurde die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher durchgesetzt.

Bindeglied zwischen Mieter und Genossenschaft

Ein Mann für alle Fälle!

Wohnungswarte der WBG Südharz bilden das Bindeglied zwischen Mieter und Verwaltung. Jeder ist für eines der acht Wohngebiete verantwortlich. Damit der Wohnungswart für seine Mieter ständig erreichbar ist, ist jeder mit einem Handy ausgerüstet. Außerdem gibt es in seinem Tätigkeitsbereich ein Büro mit festen Sprechzeiten.

Außerhalb der Sprechzeiten sind die Mitarbeiter stets in ihren Wohngebieten unterwegs. Sie sind Ansprechpartner bei Problemen, Handwerker für Kleinreparaturen und gleichzeitig auch Sicherheitsinspektor für Risiken und Gefahren z. B. in Treppenhäusern, Dachräumen, Kellern, Spielplätzen sowie Außenbereichen.

Schon bei der ersten Besichtigung der Wohnung lernen unsere Mieter ihren Wohnungswart persönlich kennen.

Tropft der Wasserhahn, versagt die Klingel, geht der Wohnungsschlüssel verloren, Pflege des Umfeldes, Mieterstreit, Wohnungsübergabe und vieles mehr, hier weiß unser Wohnungswart immer einen Rat.







Bericht des Vorstandes – Technik

Investitionen und laufende Instandhaltung

Die Bautätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Jahr 2006 auf folgende Objekte des Bestandes:

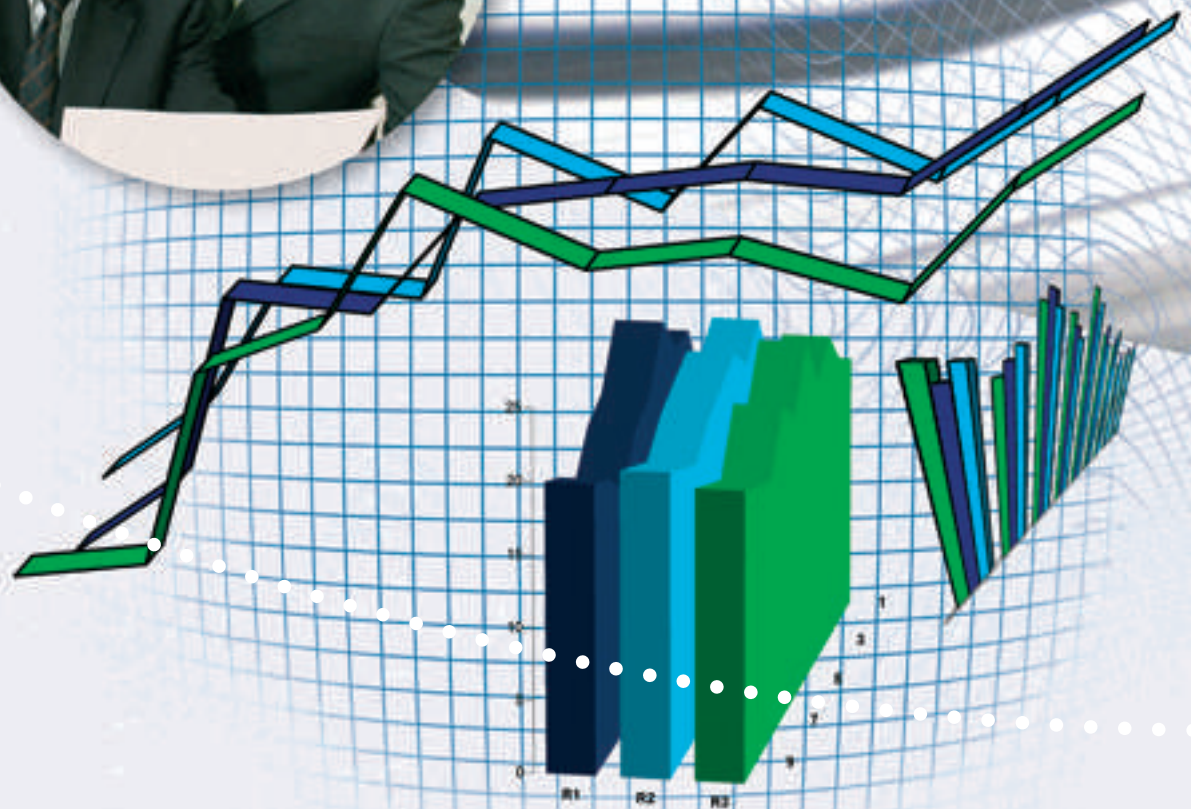
Objekt	Maßnahme	Investitionen
Bleicherode		
Gartenstraße 20 – 25	Fassade, Vollwärmeschutz, Balkonerneuerung	496.400,00 €
Ilfeld		
Schröderstraße 44 – 62	Komplexsanierung	1.657.900,00 €
Niedersachswerfen		
Am Bahnhof 6 – 7	Fassade, Vollwärmeschutz, Balkonanbau	180.500,00 €
Schillerstraße	Fassade, Vollwärmeschutz, Balkonanbau	517.500,00 €
Nordhausen		
Hohensteiner Straße 19 – 21	Komplexsanierung	511.900,00 €
C.-Fromann-Straße 5 – 10	Komplexsanierung, mit Fahrstuhlanbau	2.541.600,00 €
Bochumer Straße 54 a,b,c	Komplexsanierung und Umbau zu Studentenapartments	561.000,00 €
Hagen 5 – 8	Fassade, Vollwärmeschutz, Balkonerneuerung	386.100,00 €
Baltzerstraße 7, 9 u. 11,13	Fassade, Vollwärmeschutz, Balkonerneuerung	490.900,00 €
Martin-Niemöller-Straße 8	Anbau von Balkonen	47.300,00 €
Pferdemarkt	Außenanlagen	94.700,00 €

Zur Finanzierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr für die Maßnahme Darlehen in Höhe von 4.841.600 € aufgenommen.

Für die laufende Instandhaltung sind Kosten in Höhe von 3.604.664 € angefallen. Der Instandhaltungskostensatz beträgt 10,48 €/ m² Wohnfläche (Vorjahr 9,35 €/m²).



v.l.n.r.:
Die Bilder zeigen die sanierten Objekte aus 2006: C.-Fromann-Straße, Hagen 5-8, Gartenstraße 20-25, Pferdemarkt, Schröderstraße 56-62, Schillerstraße 12-18, Gartenstraße 20-25, C.-Fromann-Straße 5-10, Baltzerstraße, Am Bahnhof 6-7, Hohensteiner Straße 19-21, Gartenstraße 20-25.



1200 Dr. Bank - 2208534 00-
1201 Dr. Bank - 2208534 01-
1700 Gehaltszahl
1400 Forderungen aus Lieferungen u.
1520 Kautions
1570 Kautionssteuer 7%
1571 Kautionssteuer 16%
1572 Kautionssteuer 18%
1580 Juristische Proben
1590 Verrechnung Barbelege
1600 Veränd. aus Lieferungen u. Leist.
1700 Sonstige Verbindlichkeiten
1710 Veränd. Lohn und Gehäl.
1711 Veränd. Lohn- u. Kirchensteuer
1712 Veränd. soziale Beiträge

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Erfurt, 11. April 2007



PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Gensch)
Wirtschaftsprüfer


(Stitz)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12. 2006

Aktiva

	Geschäftsjahr (2006)		Vorjahr (2005)
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		29.049,00	22.881,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	180.126.255,99		177.339.223,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.188.918,67		1.281.749,36
3. Grundstücke ohne Bauten	1.677.287,96		1.234.399,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.892,00		252.516,50
6. Bauvorbereitungskosten	41.636,31	183.315.485,81	199.828,39
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.025.130,64	916.952,45
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.767.238,42		5.589.500,65
2. Andere Vorräte	23.023,00	5.790.261,42	24.593,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	82.258,47		81.080,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	284.595,00		250.002,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.721,62		5.659,31
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.376,34		48.024,32
5. Sonstige Vermögensgegenstände	904.898,12	1.327.849,55	687.830,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.430.644,65		5.390.292,65
2. Bausparguthaben	235.312,12	5.665.956,77	201.332,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.038,55	14.970,00
Bilanzsumme		197.180.771,74	193.564.329,87



Passiva

	Geschäftsjahr (2006)		Vorjahr (2005)
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		404.452,94	444.704,96
2. der verbleibenden Mitglieder		7.152.420,12	7.162.808,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		25.455,34	39.967,04
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	79.836,49€		
Vorjahr:	79.553,65€		
II. Kapitalrücklage		239.295,86	227.195,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG davon für Geschäftsjahr entnommen:		58.404.559,14	58.404.559,14
	0,00€		
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Geschäftsjahr:		2.333.165,62	2.147.665,62
	185.500,00€		
3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Geschäftsjahr:		10.853.777,77	9.184.389,22
	1.669.388,55€	71.591.502,53	
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		79.413.126,79	77.611.290,24
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		3.115.291,40	3.166.254,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		107.150.740,43	106.231.152,03
2. Erhaltene Anzahlungen		5.922.636,53	5.507.305,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		207.606,58	154.827,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.169.051,68	773.445,84
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		159.832,05	51.713,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten		41.468,55	67.115,74
davon aus Steuern:	4.386,97€	114.651.335,82	
Vorjahr:	3.799,90€		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.017,73	1.225,41
Bilanzsumme		197.180.771,74	193.564.329,87

Gewinn und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr (2006)		Vorjahr (2005)
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a) der Hausbewirtschaftung	22.582.486,47		22.093.113,16
b) Betreuungstätigkeit	121.642,89		135.571,73
c) anderen Lieferungen und Leistungen	64.250,44	22.768.379,80	58.914,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		177.737,77	9.807,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.757.748,51	5.277.802,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.209.655,60	-8.980.212,09
5. Rohergebnis		15.494.210,48	18.594.997,90
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.799.217,26		-1.912.358,28
b) Soziale Abgaben	-417.483,04	-2.216.700,30	-461.616,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.863.182,17	-7.093.733,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.237.719,45	-1.764.378,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		164.036,30	135.336,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.070.291,40	-5.032.516,22
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.270.353,46	2.465.731,23
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	252,15
13. Sonstige Steuern		-415.464,91	-417.935,53
14. Jahresüberschuss		1.854.888,55	2.048.047,85
15. Einstellung in gesetzliche Rücklage		185.500,00	204.805,00
16. Einstellung in Ergebnisrücklage		1.669.388,55	1.843.242,85
17. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss 2006

A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des

Genossenschaftsgesetzes, des Statutes sowie des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände:

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

Grundstücke mit Wohnbauten:

Das Sachanlagevermögen wurde um planmäßige lineare Abschreibungen auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten.

Mietwohnungsbauten, die gemäß der Stadtentwicklungskonzeption im Zeitraum bis 2010 zurückgebaut werden, sind vollständig abgeschrieben.

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 5 – 33 %. 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 %.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 5.767.238,42 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten; nach einer Wertberichtigung für Ansprüche Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 157.000,00 € und für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 134.000,00 €.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Vorhandene Risiken sind durch Abschreibungen nicht einbringbarer Forderungen in Höhe von 49.101,87 €, Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten von 117.985,15 € berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Unternehmensverbindungen

Die Genossenschaft ist 100%iger Gesellschafter der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). 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 um 108.178,19 € insgesamt 999.566,05 € erhöht.

Die WVG verwaltet unter anderem 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbervertrag im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes. 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. Im Jahr 2006 wurden 93.873,57 € in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten und Anlagen

Verbindlichkeitspiegel 2006

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt €	1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.150.740,43	4.432.470,83
<i>Vorjahr</i>	<i>106.231.152,03</i>	<i>4.174.284,29</i>
Erhaltene Anzahlungen	5.922.636,53	5.922.636,53
<i>Vorjahr</i>	<i>5.507.305,20</i>	<i>5.507.305,20</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.606,58	207.606,58
<i>Vorjahr</i>	<i>154.827,74</i>	<i>154.827,74</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.169.051,68	1.169.051,68
<i>Vorjahr</i>	<i>773.445,84</i>	<i>773.445,84</i>
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	159.832,05	159.832,05
<i>Vorjahr</i>	<i>51.713,33</i>	<i>51.713,33</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	41.468,55	41.468,55
<i>Vorjahr</i>	<i>67.115,74</i>	<i>67.115,74</i>
	114.651.335,82	11.933.066,22
<i>Vorjahr</i>	<i>112.785.559,88</i>	<i>10.728.692,14</i>

Entwicklung des Anlagevermögens 2006

Anlagen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2006	Zugänge 2006
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	55.264,15	16.206,87
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	238.606.769,69	7.546.777,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.748.768,36	2.100,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte oder Bauten	1.348.427,52	227.797,89
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.841,16	82.774,95
6. Bauvorbereitungskosten	199.828,39	41.636,31
Sachanlagevermögen	242.868.130,00	7.901.086,77
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	916.952,45	108.178,19
Anlagevermögen gesamt	243.840.346,60	8.025.471,83



Restlaufzeit			
1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Gesichert	Art der Sicherung
14.327.801,29	88.390.468,31	107.150.740,43	Grundpfandrecht
14.196.419,83	87.860.447,91	106.231.152,03	
14.327.801,29	88.390.468,31	107.150.740,43	
14.196.419,83	87.860.447,91	106.231.152,03	

Abgänge 2006	Umbuchungen 2006	Abschreibungen 31.12.2006	Buchwert am 31.12.2006
0,00	0,00	42.422,02	29.049,00
3.689.778,94	-15.262,39	62.322.249,99	180.126.255,99
36.729,37	0,00	525.220,32	1.188.918,67
0,00	215.090,78	114.028,23	1.677.287,96
0,00	0,00	0,00	23.494,88
6.162,63	0,00	759.561,48	257.892,00
0,00	-199.828,39	0,00	41.636,31
3.732.670,94	0,00	63.721.060,02	183.315.485,81
0,00	0,00	0,00	1.025.130,64
3.732.670,94	0,00	63.763.482,04	184.369.665,45

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

	in T € 31.12.2006	in T € 31.12.2005
Vermögen		
Langfristig gebundenes Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	29,1	22,9
Sachanlagen	183.315,5	180.331,2
Finanzanlagen	1.025,1	917,0
Summe	184.369,7	181.271,1
Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen		
Vorratsvermögen	23,0	106,8
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände, RAP	1.311,5	1.039,6
Bausparvermögen	235,3	201,3
Liquides Vermögen	5.430,6	5.390,3
Summe	7.000,4	6.738,0
Bilanzvolumen	191.371,1	188.009,1

	in T € 31.12.2006	in T € 31.12.2005
Kapital		
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		
Eigenkapital	78.983,1	77.126,6
Fremdkapital		
Langfristige Rückstellungen	2.088,7	2.147,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.875,2	105.949,8
Summe	108.963,9	108.096,6
Gesamt	187.947,0	185.223,5
Mittel- und kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Rückstellungen	1.026,6	1.019,2
Verbindlichkeiten	2.396,5	1.766,4
Summe	3.423,1	2.785,6
Bilanzvolumen	191.370,1	188.009,1

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	in T €	in T €
	2006	2005
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.152,4	7.162,8
Kapitalrücklage	239,3	227,2
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	2.333,1	2.147,6
Andere Ergebnissrücklagen	10.853,7	9.184,4
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–	–
Summe	78.983,1	77.126,6

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2006 gemäß Strukturbilanz 41,3 %.

Ertragslage

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

Ertragslage	in T €	in T €
	2006	2005
Umsatzerlöse	22.582,5	22.093,1
Sonstige Erträge und Umsatzerlöse	463,2	406,7
Bestandsveränderung	177,7	9,8
	23.223,4	22.509,6
Betriebskosten und Steuern	5.873,1	5.877,1
Instandhaltungskosten	3.752,1	3.520,7
Personalkosten	2.216,7	2.374,0
Abschreibungen	4.832,2	4.712,5
Zinsen u. ä. Aufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	5.070,3	5.032,5
Sonstige Aufwendungen	741,2	706,0
	22.485,6	22.222,8
Betriebsergebnis	737,8	286,8
Zinsergebnis	164,0	135,3
Neutrales Ergebnis	953,1	1.625,9
Jahresergebnis	1.854,9	2.048,0



Bericht des Aufsichtsrates

Im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die Geschäftsführung ordnungsgemäß überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die aktuelle Lage und die Entwicklung sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden 6 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und 6 Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates durchgeführt. Einzelne Aufsichtsratsmitglieder haben darüber hinaus zur Erörterung von Einzelfragen an den Vorstandssitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen im Dialog mit dem Vorstand und ließ sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informieren.

„In der Ganzheit der gemeinsamen Sitzungen, die sich im Wesentlichen auf die operative Geschäftstätigkeit beziehen, werden auch themenbezogenen Sitzungen durchgeführt. So erfolgte zum Beispiel die Beschlussfassung zum Bau einer Seniorenresidenz.“

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2006 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt. Der Lagebericht enthält in zutreffender Weise alle erforderlichen Angaben.

„Für die Instandhaltung, dauerhafte Substanzpflege und für Modernisierungen wurden im Berichtsjahr 11,15 Mio. € aufgewendet.“

Der Aufsichtsrat hält weiterhin, wie in den Vorjahren, hohe Anstrengungen zur Erhaltung der Wohnungsbestände zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder für unabdingbar.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2006 in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2006 in der Zeit vom 19.03.2007 bis 13.04.2007 durchgeführt. Er hat festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden, der Vorstand und der Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Statut obliegenden Pflichten erfüllt haben und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Durch die regelmäßige und systematische Berichterstattung sowie die zeitnahe und zuverlässige Weiterleitung von Informationen wird sichergestellt, dass die bestehenden Risiken frühzeitig erfasst und analysiert werden.

Die Liquiditätsprognose wurde stets anteilig erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

Reiner Hesse
Aufsichtsratsvorsitzender



Ausblick

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die vorgenannte positive Entwicklung in der Vermietung und der damit verbundenen verbesserten Nettoeinnahmen ist unter anderem von der Erweiterung der Fachhochschule Nordhausen (FHN) in unserer Stadt beeinflusst.

Weitere Bevölkerungsverluste in Nordhausen und Bleicherode führen zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Mietwohnungen.



„Der Perspektivplan geht von einem weiteren Ausbau am Standort „Bochumer Hof“ aus.“

Die Studentenzahlen werden nach Schätzungen der FHN in den nächsten Jahren durch den Zuwachs an Studiengängen planmäßig steigen. Die Genossenschaft stellt sich mit dem weiteren Angebot an Studentenapartments dieser Entwicklung. Der Perspektivplan geht von einem weiteren Ausbau am Standort „Bochumer Hof“ aus.

Der Rückbauplan gemäß der Sanierungskonzeption trägt dieser Entwicklung Rechnung. In der Perspektivplanung zur Erlösentwicklung ist ein Anstieg an strukturellem Leerstand berücksichtigt.

Für das Jahr 2007 wird der zu erwartende Anstieg des strukturellen Leerstandes durch bedarfsgerechten Umbau und Sanierung von Wohnungen und dem Ausbau von Wohnungen für Studentenapartments ausgeglichen.



Ausblick

Die konsequente Durchsetzung unserer Unternehmensphilosophie „Wohnen mit Service“ mit dem Ziel, unsere Mitglieder und Mieter individuell zu betreuen und ihnen in den Wohnungen der Genossenschaft ein gesichertes Heim zu bieten, ist die Voraussetzung mit dem erreichten Vermietungsstand auch langfristig finanzielle Sicherheit zu gewährleisten.

Risiko besteht in der weiteren demografischen Entwicklung unseres Territoriums. Aber nur, wenn der Bevölkerungsrückgang über der gegenwärtigen Prognose liegt. Die vorliegenden Schätzungen sind im Perspektivplan der Genossenschaft berücksichtigt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz hat mit der Firma K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung GmbH & Co. KG einen Mietvertrag über ein Pflegeheim als Seniorenresidenz mit 120 Betten abgeschlossen. Der Bau wird im Zeitraum Januar 2007 bis März 2008 auf dem unbebauten Grundstück der Genossenschaft in der Stolberger Straße 89 errichtet. Mit dem Bau der Seniorenresidenz wurde ein Generalunternehmervertrag mit der Firma „Elbe“ Baubetreuungs- und Betriebsgesellschaft mbH abgeschlossen.

Die Finanzierung erfolgt über einen Unternehmerkredit der KfW. Die durchleitende Bank ist die Deutsche Kreditbank AG.

Am gleichen Standort will die Genossenschaft in den folgenden Jahren Gebäude für betreutes Wohnen errichten. Wir gehen mit dieser Planung auf die steigende Altersstruktur und die Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder ein.



Baustelle
Seniorenresidenz,
Stolberger Straße 89,
Stand Mai 2007



Hauptsitz

Nordhausen

Bochumer Straße 3/5
99734 Nordhausen
Telefon (0 36 31) 6 97-0
Telefax (0 36 31) 98 30 72

Sprechzeiten

Dienstag und Donnerstag

9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Geschäftszeiten

Montag und Mittwoch

7.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Dienstag und Donnerstag

7.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Freitag

7.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Zweigstellen

Bleicherode

Käthe-Kollwitz-Straße 29a
99752 Bleicherode
Telefon (03 63 38) 4 22 13
Telefax (03 63 38) 4 23 76

Niedersachswerfen

Goethestraße 15
99768 Niedersachswerfen
Telefon (03 63 31) 3 23 16
Telefax (03 63 31) 3 23 16

Heringen

Straße der Jugend 6
99765 Heringen
Telefon (03 63 33) 7 03 70
Telefax (03 63 33) 7 03 70