



WBG WohnungsBau
SÜDHARZ Genossenschaft eG

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 18

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

*Wohnen
mit Service!*

Geschäftsbericht 2008



WBG WohnungsBau
SÜDHARZ Genossenschaft eG





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Reiner Hesse | <i>Vorsitzender</i> |
| Rainer Bachmann | <i>Stellvertreter</i> |
| Doris Schilling | <i>Schriftführer</i> |
| Gerhard Degenhart | |
| Friedrich Forberger | |
| Wolf Jacobi | |
| Gudrun Jödecke | |
| Thomas Kunze | |
| Simone Rappe | |
| Mike Szybalski | |
| 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

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|--|---|-----------|-----------|
| Zahl der Mitglieder | 6.610 | 6.863 | 7.094 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€ | 7.152,4 | 7.219,3 | 7.260,1 |
| Zahl der bewirtschafteten Wohnungen | 6.175 | 6.271 | 6.259 |
| Zahl der Mitarbeiter | 43 | 43 | 44 |
| zuzüglich Auszubildende/Studierende | 2 | 2 | 3 |
| Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€ | 2.871,5 | 3.013,1 | 3.394,8 |
| Jahresüberschuss in T€ | 1.854,9 | 1.707,1 | 1.688,1 |
| Bilanzsumme T€ | 197.180,8 | 203.907,0 | 203.003,5 |
| Verbandszugehörigkeit: | Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt | | |
| Tochterunternehmen: | Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH | | |

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2008

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 2008

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 2009



Inhalt

| | Seite |
|--|-------|
| Bericht des Vorstandes | 6 |
| Wohnungswesen..... | 8 |
| Technik | 12 |
| Unsere Abteilung Technik | 14 |
| | |
| Jahresabschluss | 15 |
| Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes.... | 15 |
| Bilanz zum 31.12.2008..... | 16 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2008 | 18 |
| Auszug zum Anhang des Jahresabschlusses 2008..... | 19 |
| Verbindlichkeiten und Anlagevermögen..... | 20 |
| Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage..... | 22 |
| Infografiken..... | 24 |
| | |
| Bericht des Aufsichtsrates | 25 |
| Ausblick..... | 26 |



„Unsere gelebte Firmenphilosophie
»**Wohnen mit Service**« wird auch
künftig der Garant für eine stabile
Vermietung sein.“



Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft steht vor der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im US-amerikanischen Immobilienmarkt ist eine immense Wertberichtigung bei Banken in der ganzen Welt notwendig geworden. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihr Eigenkapital zu stärken und einer möglichen Kreditklemme vorzubeugen. Die Krise des Finanzsystems belastet auch die Realwirtschaft. Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung zwei Konjunkturpakete verabschiedet.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland würde für 2009 nach den gegenwärtigen Prognosen um 5,0 % unter dem Jahresniveau von 2008 liegen. Dies hat auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, so könnte die Arbeitslosenquote von 7,5 % im Jahr 2008 wieder auf über 8 % steigen.

Die demografische Entwicklung zeigt, dass sich die Einwohnerzahl in Deutschland im Jahr 2008 weiter reduziert hat. In Nordhausen konnte durch die Anmeldung weiterer Bürger mit Hauptwohnsitz die Bevölkerungsanzahl gehalten werden. Dies stellt im Vergleich zu Gesamt-Thüringen eine sehr positive Entwicklung dar.

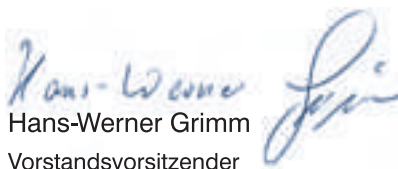
Vom Thüringer Landesamt für Statistik wird zur Bevölkerungsentwicklung von Nordhausen eine weitere Verringerung der Bewohneranzahl bis 2020 um 5,6 %, für das Landkreisgebiet eine Verminderung von weiteren 12 % im gleichen Zeitraum prognostiziert. Diesem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang wird in der Planung der Wohnungsbestände und der Einschätzung der Leerstandsentwicklung im Perspektivplan der Genossenschaft Rechnung getragen.


Die Fachhochschule in Nordhausen hat sich auch im Jahr 2008 positiv entwickelt.


Im Wintersemester 2008/2009 waren 2.180 Studenten eingeschrieben. Die damit verbundene Steigerung der Nachfrage nach Studentenwohnungen wirkte sich 2008 in der Vermietung der Wohnungen der Genossenschaft positiv aus. Nach Aussage der Fachhochschule ist eine weitere Steigerung der Studenten abhängig von den Entscheidungen der Landesregierung. Unter Einbeziehung auch aller Auszubildenden, anderer Bildungseinrichtungen in Nordhausen, wird der Vermietungsstand von Wohnungen für diese Wohnform stabil für die nächsten Jahre bleiben.

Stabile und sozialverträgliche Mietpreise, das Gefühl in einer Gemeinschaft zu leben und Wohnraum für jede Lebenslage zur Verfügung zu stellen, sind auch künftig die Schlüssel zum Erfolg.

Unsere gelebte Firmenphilosophie „Wohnen mit Service“ wird auch künftig der Garant für eine stabile Vermietung sein.


Hans-Werner Grimm
Vorstandsvorsitzender


Sven Dörmann
Vorstand Wohnungswesen


Harald Eisentraut
Vorstand Technik



*„Um **Tendenzen der Veränderung rechtzeitig erkennen zu können, ist es uns wichtig, möglichst »nah« an unseren Mitgliedern zu sein.**“*



Bilder

oben: Erfolgsprojekt

»Junges Wohnen im Bochumer Hof« – mit der Sanierung des Areal und dem Aus- und Umbau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende reagierte die WBG eG Südharz auf die gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Appartements.

Bildleiste unten: WBG-Objekte in Bleicherode und Nordhausen





Bericht des Vorstandes – Wohnungswesen

Das Geschäftsjahr 2008 konnte an die hervorragende Entwicklung der WBG eG Südharz der letzten Jahre nahtlos anknüpfen. Die Vermietungsquote per 31.12.2008 erreichte einen neuen Spitzenwert von über 98 %. Dieses Ergebnis beruht nicht auf Rückbaumaßnahmen, sondern auf der gestiegenen Nachfrage nach unserem genossenschaftlichen Wohnraum. Die vermietete Wohnfläche konnte erneut gesteigert werden. Alle von uns angebotenen Wohnkonzepte erfreuen sich großer Nachfrage und das Image unserer Genossenschaft ist sehr gut.

Den Blick nach vorn gerichtet suchen wir aber immer nach Potenzialen, die noch auszuschöpfen sind, um auf die zukünftig wieder erwarteten anspruchsvolleren Zeiten gut vorbereitet zu sein.

Um Tendenzen der Veränderung rechtzeitig erkennen zu können, ist es uns wichtig, möglichst „nah“ an unseren Mitgliedern zu sein. Unsere serviceorientierten Mitarbeiter lösen Probleme pragmatisch um die Wünsche und Vorstellungen unserer Mieter umzusetzen. Ein weiteres Instrument ist unsere regelmäßige Mitgliederbefragung.

Jedes Jahr realisieren unsere Mitarbeiter ca. 900 Wohnungswechsel. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von ca. 12 %.

Besonders hoch ist hier die Fluktuation bei den Studentenappartements.

Ein Student wohnt im Durchschnitt nur 16 Monate in seiner Wohnung oder Wohngemeinschaft. Die Ursachen hierfür reichen von zwischenzeitlichen mehrmonatigen Praktika über Hochschulwechsel bis hin zu Ausbildungsabbruch oder planmäßiger Beendigung der dreijährigen Regelstudienzeit.

Ohne die Studierenden und Auszubildenden läge die Fluktuationsquote nur bei ca. 8 %, einem Thüringer Durchschnittswert.

Die positive Entwicklung der Mitgliederzahlen unserer Genossenschaft in den letzten Jahren erreichte mit 808 Neuaufnahmen in 2008 ihren vorläufigen Höhepunkt.

Leider kündigten jährlich aber auch rund 400 Mitglieder unserer Genossenschaft ihre Mitgliedschaft.

Um die vielfältigen Gründe, wie z.B. regionaler Arbeitsplatzwechsel, Eigenheimerwerb oder sonstige Veränderung in den Wohnbedingungen besser analysieren zu können, bitten wir diese regelmäßig um die anonyme Teilnahme an unserer Zufriedenheitsanalyse.

Der Vorstand möchte hierdurch erfahren, ob eventuell die persönliche Unzufriedenheit des Mitgliedes mit der Verwaltung der WBG oder mit der Wohnung bzw. dem Haus Grund für das Ausscheiden aus der Genossenschaft ist.

Ungefähr 20 – 30 % der entsprechenden Mitglieder beteiligen sich jährlich an dieser Befragung und lassen somit einen repräsentativen Eindruck über die verschiedenen Beweggründe für die Mitgliedschaftskündigung entstehen.

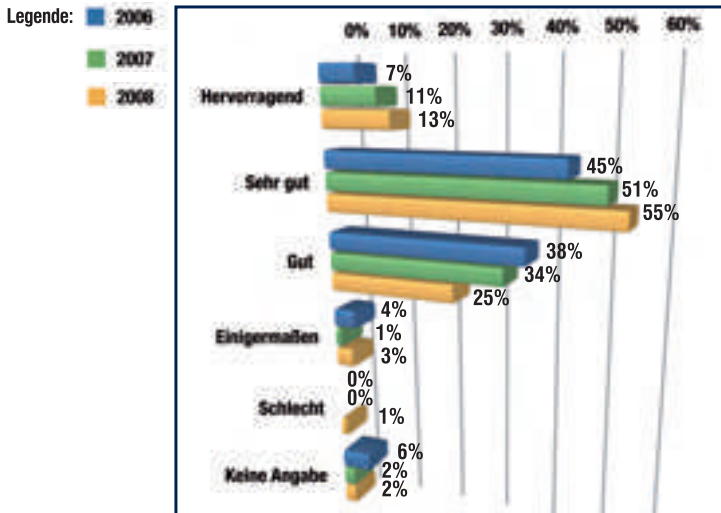
„Zufriedene Mitglieder sind das Ziel unserer Arbeit und die Grundlage unseres Erfolges!“





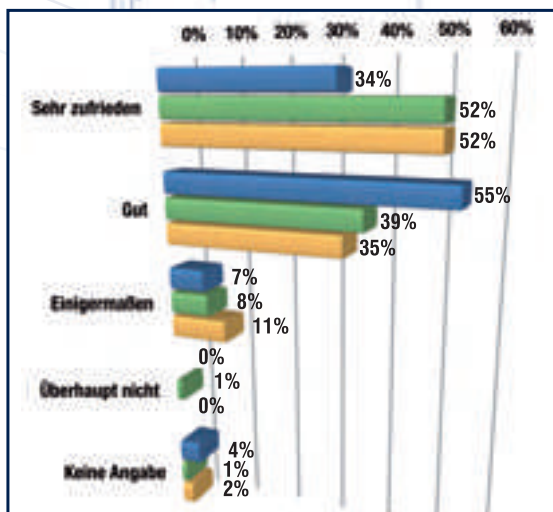
Eine Auswertung der Zufriedenheitsanalyse der Jahre 2006 - 2008 kam unter anderem zu folgendem Ergebnis:

Wie würden Sie die WBG eG Südharz allgemein beurteilen?



Fast alle Genossenschaftsmitglieder bescheinigen der WBG eG Südharz ein sehr positives Image, das sich im Laufe der letzten 3 Jahre sogar noch verbessert hat.

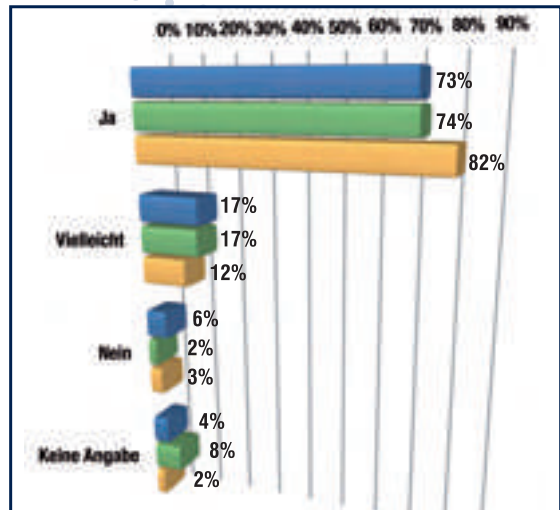
Waren Sie mit der Betreuung, der Verwaltung, der Reparaturannahme und Ihrem Wohnungswart während Ihrer Mitgliedschaft zufrieden?



Mit ihren Problemen fühlten sich 85 - 90 % der Mitglieder bei den Mitarbeitern der Verwaltung

und ihrem Wohnungswart gut bis sehr gut aufgehoben. Potenzial für eine weitere Serviceverbesserung scheint aber noch gegeben.

Sollten Sie zukünftig über einen Wohnungswechsel nachdenken, würden Sie uns wieder ansprechen oder weiter empfehlen?



Bis zu 80 % der kündigenden Mitglieder beantwortet diese Frage mit einem eindeutigen „Ja“. Kaum jemand würde die WBG eG Südharz nicht weiterempfehlen.

Der Vorstand sieht dieses sehr erfreuliche Umfrageergebnis als Beleg für die gute Arbeit von Wohnungswart, Sozialarbeiter, Technikern sowie kaufmännischen Mitarbeitern der genossenschaftlichen Verwaltung.

Die Philosophie unserer Genossenschaft „Wohnen mit Service“ wird hierdurch bestätigt und auch zukünftig der prägende Teil unseres Leitbildes sein.





Sanierungsstand und Wohnungsleerstand Angaben zum 31.12.2008

WBG eG Südharz

Leerstand

| | Anzahl | Wohnfläche | Anteil | Anzahl | Wohnfläche | Anteil |
|---------------|--------------|---------------------------------|----------------|-----------|-------------------------------|---------------|
| Saniert | 4.175 | 228.380,51 m ² | 66,70% | 22 | 1.204,47 m ² | 0,53 % |
| Teilsaniert | 1.633 | 86.838,94 m ² | 26,09% | 17 | 995,74 m ² | 1,04 % |
| Unsaniiert | 451 | 21.446,01 m ² | 7,21% | 54 | 2.743,02 m ² | 11,97 % |
| Gesamt | 6.259 | 336.665,46 m² | 100,00% | 93 | 4.943,23 m² | 1,49 % |

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

Leerstand

| | | | | | | |
|---------|-----|--------------------------|---------|----|-----------------------|-------|
| Saniert | 757 | 43.161,38 m ² | 100,00% | 10 | 571,92 m ² | 1,32% |
|---------|-----|--------------------------|---------|----|-----------------------|-------|

Entwicklung der Mitgliederzahlen

Mitglieder

| | Anzahl der Mitglieder |
|-------------------|-----------------------|
| 01.01.2008 | 6.863 |
| Zugang 2008 | 808 |
| Abgang 2008 | 577 |
| davon Kündigung | 443 |
| Übertragung | 20 |
| Tod | 88 |
| Ausschluss | 26 |
| 31.12.2008 | 7.094 |

Die Mitgliederanzahl hat sich 2008 wieder positiv entwickelt. Gegenüber dem 31.12.2007 waren 231 Mitglieder mehr registriert. Über unsere Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ konnten 2008 weitere 69 Mitglieder gewonnen werden.

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 | 206 | 11.433,92 m ² |
| Nordhausen | 5.200 | 276.399,19 m ² |

WVG Nordhausen mbH

| | | |
|------------|-----|--------------------------|
| Nordhausen | 757 | 43.161,38 m ² |
|------------|-----|--------------------------|



*Feier zum
einjährigen Bestehen der
K&S Seniorenresidenz in Nordhausen am 1. März 2009*



Bericht des Vorstandes – Technik

Investitionen und laufende Instandhaltung

2008 wurden neben der laufenden Instandhaltung umfangreiche Investitionen für Modernisierungen erbracht:

| Objekt | Maßnahme | Investitionen |
|-----------------------------|--|----------------|
| Bleicherode | | |
| Käthe-Kollwitz-Straße 26–28 | Anbringung Vollwärmeschutz | 152.230,00 € |
| Löwentorstraße 2–2c | Fenstererneuerung | 47.520,00 € |
| 14 Standorte | Mülleinhausungen | 83.010,00 € |
| Ifeld | | |
| Schröderstraße 38–42 | Komplexsanierung | 626.270,00 € |
| Schröderstraße 38–42 | Erneuerung der Zufahrtsstraße | 30.620,00 € |
| Schröderstraße 32–36 | Erneuerung der Balkone und der Fassade | 166.545,00 € |
| 5 Standorte | Mülleinhausungen | 24.700,00 € |
| Niedersachswerfen | | |
| 4 Standorte | Mülleinhausungen | 20.230,00 € |
| Nordhausen | | |
| Kleiststraße 1–5 | Anbringung Vollwärmeschutz, Balkon- und Dacherneuerung | 324.160,00 € |
| Kleiststraße 7–11 | Anbringung Vollwärmeschutz, Balkon- und Dacherneuerung | 326.183,00 € |
| Kleiststraße 1–11 | Erneuerung der Zufahrtsstraße | 74.200,00 € |
| Yorckstraße 1 a–c | Komplexsanierung | 551.330,00 € |
| Töpferstraße 37–40 | Komplexsanierung/teilweise Fahrstuhlbanbau | 1.786.826,00 € |
| Welfenweg 10–18 | Balkon- und Dacherneuerung | 285.290,00 € |

Hinzu kommt als größte Investitionsmaßnahme im Jahr 2008 die Fertigstellung der Seniorenresidenz in der Stolberger Straße in Nordhausen. Der Investitionsaufwand für den Neubau betrug inklusive des Grund und Bodens 6.368,6 T€, davon wurde im Jahr 2008 der Restbetrag von 2.284,9 T€ Bestandteil der Investitionsaufwendungen.

Als aktivierungsfähige Aufwendungen inklusive des Neubaus wurden im Anlagevermögen 6.710,2 T€ nachgewiesen.

Zur Finanzierung der Sanierungs- und der Neubaumaßnahmen wurden 2008 Darlehen in Höhe von

1.535,1 T€ aufgenommen. Die weitere Finanzierung erfolgte aus liquiden Mitteln zum 01.01.2008 und aus den laufenden Mieteinnahmen.

Für die laufende Instandhaltung in den Wohnungen, an den Wohngebäuden, den Garagen und Außenanlagen wurden 3.884,2 T€ aufgewendet.

Der Instandhaltungskostensatz betrug 11,37€/m² Wohnfläche (2006=10,48€/m², 2007=10,59€/m²).



v.l.n.r.:
Die Bilder zeigen sanierte bzw. fertiggestellte Objekte aus 2008:

Seite 12: Töpferstr. 37–40, Impressionen aus der K&S Seniorenresidenz Stollberger Str., Yorckstr. 1a–c, K.-Kollwitz-Str. 26–28, Schröderstr. 38–42,
Seite 13: Schröderstr. 38–42, Kleiststr. 1–11, Welfenweg 10–18, Schröderstr. 32–36.

Unsere Abteilung Technik

Das Spektrum eines modernen Immobilienunternehmens ist breit gefächert und entwickelt sich stetig weiter. Neben der reinen Vermietungstätigkeit hat ein Wohnungsunternehmen unserer Größe vielfältige Aufgaben zu erfüllen. Dazu zählen u. a. die langfristige Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz sowie der technischen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des eigenen und des fremd verwalteten Wohnungsbestandes.

Hierfür sind in der Abteilung Technik unserer Genossenschaft neben dem technischen Vorstand, Harald Eisentraut, insgesamt neun Mitarbeiter mit der notwendigen Sach- und Fachkompetenz tätig, unterstützt von Manuela Ströckel im Sekretariat.

Zu den Aufgaben der laufenden Instandsetzung und Instandhaltung kommt die Planung, Vorbereitung, Durchführung und Kontrolle von komplexen Sanierungen und Modernisierungen. Für diesen Bereich ist im Wesentlichen Mario Vopel zuständig. Dabei unterstützt ihn Jochen Herms, der den Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroinstallation betreut. Dieser ist Leiter des Teams „Laufende Instandsetzung“, welches sich aller technischen Probleme rund um die Wohnung annimmt. Dem Team gehören die Techniker Jörg Dietrich, verantwortlich für die Organisation und Durchführung der Gas- u. Lüftungsgeräthewartung, sowie Wolfgang Fahrland an, der weiterführende Funktionen im Bereich des Brand-, Arbeits- und Gesundheitsschutzes im betrieblichen Interesse wahrnimmt.

Das Team „Wohnungs-sanierung“ sorgt im Zuge des Umzugsmanagements in ständiger Abstimmung mit dem Wohnungswesen für die umfassende Wohnungsrekonstruktion. Hermann Kuchenbuch, als Teamleiter, und Hans-Hubert Böhnke, sorgen mit viel Sachverstand und hohem Organisationstalent für eine möglichst schnelle und reibungslose Wiedervermietung frei gezogener Wohnungen. Umfangreiche Abstimmungsarbeiten mit vielen Firmen, die Einhaltung von vereinbarten Terminen sowie die Erfüllung der Wünsche von Mietern stehen hier an vorderster Stelle. Die Servicetechniker, Thomas Kirchberg (WBG) und Achim Stache (WVG), sind für die turnusmäßige Wartung und Instandsetzung von Gas- und Fernwärmeheizanlagen verantwortlich.

Im Durchschnitt werden bei ca. 900 Umzügen und über 10.000 Reparaturaufträgen aus der laufenden Instandhaltung ca. 2,8 Mio.€ pro Jahr aufgewendet. So tragen die Mitarbeiter der Abteilung Technik wesentlich zur Umsetzung des Mottos „Wohnen mit Service“ bei und sind in diesem Sinne mit den übrigen Kollegen im Wohnungswesen, über den betrieblichen Notruf und die Bereitschaft, 365 Tage im Jahr für unsere Mieter da.

v.l.n.r.:
Hermann Kuchenbuch, Mario Vopel,
Wolfgang Fahrland, Jörg Dietrich,
Jochen Herms und
Manuela Ströckel

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 30. April 2009 den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt:

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 2008 geprüft.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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, 30. April 2009



PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Eifrich)
Wirtschaftsprüfer


(Stellmacher)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12. 2008

Aktiva

| | Geschäftsjahr (2008) | | Vorjahr (2007) |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 74.051,00 | 20.694,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 177.200.550,18 | | 178.187.039,20 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.272.711,06 | | 1.170.706,42 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 1.177.719,66 | | 1.110.378,43 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 23.494,88 | | 23.494,88 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 349.167,00 | | 314.286,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 426.062,82 | | 4.083.744,64 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 186.449.705,60 | 102.516,54 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | 1.258.268,10 | 1.139.118,89 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 6.113.965,92 | | 5.831.675,46 |
| 2. Andere Vorräte | 30.304,88 | 6.144.270,80 | 28.097,54 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 83.380,61 | | 94.229,78 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 34.595,00 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.570,21 | | 8.394,20 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 54.130,18 | | 86.166,19 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.117.223,05 | 1.259.304,05 | 343.957,34 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 6.779.777,25 | | 10.776.999,86 |
| 2. Bausparguthaben | 345.843,46 | 7.125.620,71 | 286.111,91 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungsposten | 236.506,56 | | 249.830,87 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 455.803,33 | 692.309,89 | 14.970,00 |
| Bilanzsumme | | 203.003.530,15 | 203.907.007,15 |

Passiva

| | Geschäftsjahr (2008) | | Vorjahr (2007) |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 445.028,86 | | 410.441,18 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 7.260.123,86 | | 7.219.048,49 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 18.838,00 | 7.723.990,72 | 13.700,00 |
| 4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 79.560,87 € Vorjahr: 96.927,27 € | | | |
| II. Kapitalrücklage | | 275.095,86 | 256.520,86 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG davon für Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € | 58.404.559,14 | | 58.404.559,14 |
| 2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 169.000,00 € | 2.673.165,62 | | 2.504.165,62 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 1.519.098,92 € | 13.909.008,40 | 74.986.733,16 | 12.389.909,48 |
| IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust | | 0,00 | 0,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 82.985.819,74 | 81.198.344,77 |
| B. Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 3.267.504,77 | 3.192.328,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Anleihen | 147.500,00 | | 0,00 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 109.452.724,05 | | 112.308.824,20 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 5.818.847,58 | | 6.262.822,29 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 121.916,99 | | 123.013,31 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.112.857,57 | | 718.632,74 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 52.999,10 | | 60.453,81 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.804,51 € Vorjahr: 5.867,05 € | 42.542,60 | 116.749.387,89 | 41.770,28 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 817,75 | 817,75 |
| Bilanzsumme | | 203.003.530,15 | 203.907.007,15 |

Gewinn und Verlustrechnung

| | Geschäftsjahr (2008) | | Vorjahr (2007) |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse aus | | | |
| a) der Hausbewirtschaftung | 24.409.123,39 | | 23.540.813,47 |
| b) Betreuungstätigkeit | 122.456,10 | | 122.049,48 |
| c) anderen Lieferungen und Leistungen | 60.214,60 | 24.591.794,09 | 95.804,34 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 282.290,46 | 64.437,04 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 836.900,35 | 806.409,54 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -10.347.573,63 | -9.482.805,31 |
| 5. Rohergebnis | | 15.363.411,27 | 15.146.708,56 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.897.104,54 | | -1.788.423,90 |
| b) Soziale Abgaben | -360.803,84 | -2.257.908,38 | -411.806,56 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -5.120.334,75 | -4.897.541,92 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -1.123.098,76 | -1.044.549,62 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 318.087,25 | 339.504,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -5.081.917,85 | -5.234.358,54 |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 2.098.238,78 | 2.109.532,02 |
| 12. Sonstige Steuern | | -410.139,86 | -402.400,31 |
| 13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag | | 1.688.098,92 | 1.707.131,71 |
| 14. Einstellung in gesetzliche Rücklage | | 169.000,00 | 171.000,00 |
| 15. Einstellung in Ergebnisrücklage | | 1.519.098,92 | 1.536.131,71 |
| 16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust | | 0,00 | 0,00 |

Auszug zum Anhang des Jahresabschluss 2008

A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches,

des Genossenschaftsgesetzes, sowie der Satzung aufgestellt.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** (Grundstücke mit Wohnbauten) 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.

Die Bewertung **Betriebs- und Geschäftsausstattung** 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 31.12.1994 und 1996 abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10 %. Die **geringwertigen Wirtschaftsgüter** wurden als Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten über 262,6 T€ werden über den

Zeitraum der Prolongation (20 Jahre) linear abgeschrieben.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten einen Kostenzuschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460,0 T€. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

Der Posten „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet mit 6.113.965,92 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten- u. Heizkosten; nach einer Wertberichtigung für Betriebs- u. Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 71.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 149.000,00 € und in Höhe von 14.510,90 € für eigengenutzte Objekte.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten von 144.275,44 € berücksichtigt. Die Gewährung eines Darlehens an die K & S - Dr. Krantz Sozialbau und die Betreuung GmbH & Co. KG, Sottrum, erfolgte in Höhe von 861.724,00 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

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.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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 insgesamt 1.232.703,51 € erhöht. Die WVG verwaltet u.a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischener-

werber 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 mitverpflichtet.

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 2008 wurden keine Mittel in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten und Anlagevermögen

Verbindlichkeitspiegel 2008

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

| | insgesamt € | 1 Jahr € |
|---|-----------------------|----------------------|
| Anleihen | 147.500,00 | 5.000,00 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 109.452.724,05 | 5.219.776,29 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>112.308.824,20</i> | <i>5.222.659,80</i> |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.818.847,58 | 5.818.847,58 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>6.262.822,29</i> | <i>6.262.822,29</i> |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 121.916,99 | 121.916,99 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>123.013,31</i> | <i>123.013,31</i> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.112.857,57 | 1.112.857,57 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>718.632,74</i> | <i>718.632,74</i> |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 52.999,10 | 52.999,10 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>60.453,81</i> | <i>60.453,81</i> |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 42.542,60 | 42.542,60 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>41.770,28</i> | <i>41.770,28</i> |
| | 116.749.387,89 | 12.373.940,13 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>119.515.516,63</i> | <i>12.429.352,23</i> |

Entwicklung des Anlagevermögens 2008

| Anlagen in € | Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2008 | Zugänge 2008 |
|--|---|---------------------|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 71.660,87 | 64.634,39 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 245.287.668,28 | 3.856.520,70 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.577.507,56 | 108.324,83 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.224.406,66 | 0,00 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 23.494,88 | 0,00 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 766.479,17 | 119.207,16 |
| 6. Anlagen im Bau | 4.083.744,64 | 2.519.561,97 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 102.516,54 | 0,00 |
| Sachanlagevermögen | 253.065.817,73 | 6.603.614,66 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.139.118,89 | 119.149,21 |
| Anlagevermögen gesamt | 254.276.597,49 | 6.787.398,26 |



| Restlaufzeit | | Gesichert | Art der Sicherung |
|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 – 5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| 142.500,00 | | | |
| 0,00 | | | |
| 17.971.997,56 | 86.260.950,20 | 109.452.724,05 | Grundpfandrecht |
| 19.245.548,99 | 87.840.615,41 | 112.308.824,20 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 17.971.997,56 | 86.260.950,20 | 109.452.724,05 | |
| 19.245.548,99 | 87.840.615,41 | 112.308.824,20 | |

| Abgänge 2008 | Umbuchungen 2008 | Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2008 | Abschreibungen 31.12.2008 | Buchwert am 31.12.2008 |
|---------------------|------------------|---|---------------------------|------------------------|
| 0,00 | 0,00 | 136.295,26 | 62.244,26 | 74.051,00 |
| 1.158.736,89 | 35.175,31 | 248.020.627,40 | 70.820.077,22 | 177.200.550,18 |
| 0,00 | 6.177.243,79 | 7.863.076,18 | 590.365,12 | 7.272.711,06 |
| 0,00 | 67.341,23 | 1.291.747,89 | 114.028,23 | 1.177.719,66 |
| 0,00 | 0,00 | 23.494,88 | 0,00 | 23.494,88 |
| 59.583,53 | 0,00 | 826.102,80 | 476.935,80 | 349.167,00 |
| 0,00 | -6.177.243,79 | 426.062,82 | 0,00 | 426.062,82 |
| 0,00 | -102.516,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.218.320,42 | 0,00 | 258.451.111,97 | 72.001.406,37 | 186.449.705,60 |
| 0,00 | 0,00 | 1.258.268,10 | 0,00 | 1.258.268,10 |
| 1.218.320,42 | 0,00 | 259.845.675,33 | 72.063.650,63 | 187.782.024,70 |

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigen folgende Entwicklung:

| | in T € | in T € |
|--|------------------|------------------|
| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
| Vermögen | | |
| Langfristig gebundenes Vermögen | | |
| Geldbeschaffungskosten/Rechnungsabgrenzungsposten | 664,1 | 237,1 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 74,1 | 20,7 |
| Sachanlagen | 186.449,7 | 184.992,2 |
| Finanzanlagen | 1.258,3 | 1.139,1 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 845,8 | |
| Summe | 189.292,0 | 186.389,1 |
| Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen | | |
| Vorratsvermögen | 325,5 | 28,1 |
| Forderungen und übrige Vermögensgegenstände, RAP | 388,6 | 534,5 |
| Bausparvermögen | 345,8 | 286,1 |
| Liquides Vermögen | 6.779,8 | 10.777,0 |
| Summe | 7.839,7 | 11.625,7 |
| Bilanzvolumen | 197.131,7 | 198.014,8 |
| | | |
| | in T € | in T € |
| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
| Kapital | | |
| Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital | | |
| Eigenkapital | 82.522,0 | 80.774,2 |
| Fremdkapital | | |
| Langfristige Rückstellungen | 2.021,8 | 1.982,8 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 108.481,4 | 111.367,2 |
| Summe | 110.503,2 | 113.350,0 |
| Gesamt | 193.025,2 | 194.124,2 |
| Mittel- und kurzfristige Schulden | | |
| Kurzfristige Rückstellungen | 1.245,7 | 1.209,5 |
| Verbindlichkeiten/Anleihen | 2.860,8 | 2.681,1 |
| Summe | 4.106,5 | 3.890,6 |
| Bilanzvolumen | 197.131,7 | 198.014,8 |



Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

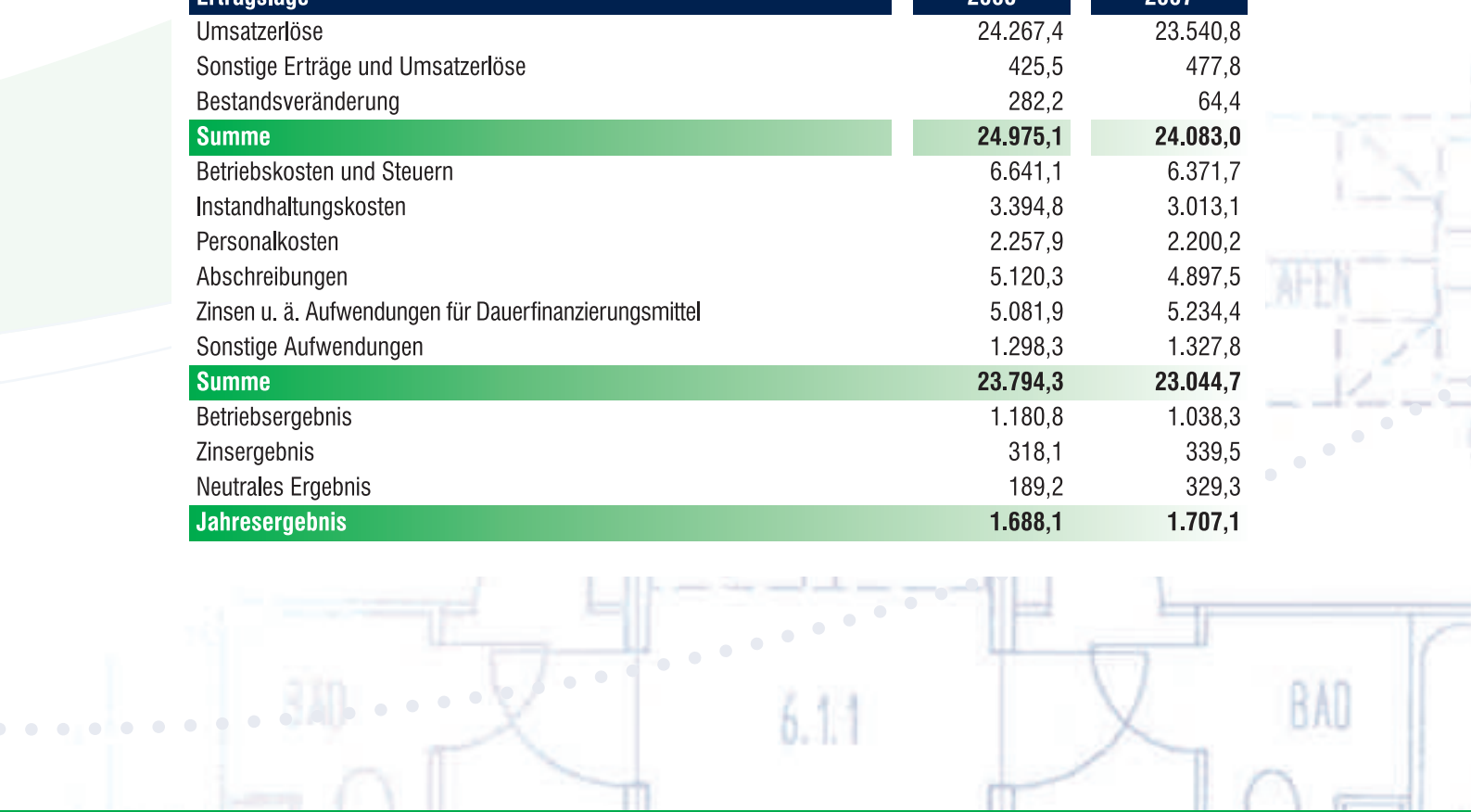
| Eigenkapital | in T € | in T € |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2008 | 2007 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 7.260,1 | 7.219,0 |
| Kapitalrücklage | 275,1 | 256,5 |
| Sonderrücklage § 27 DMBilG | 58.404,6 | 58.404,6 |
| Gesetzliche Rücklage | 2.673,2 | 2.504,2 |
| Andere Ergebnissrücklagen | 13.909,0 | 12.389,9 |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | – | – |
| Summe | 82.522,0 | 80.774,2 |

Zum Ende des Geschäftsjahres 2008 beträgt die Eigenkapitalquote 40,9 %.

Ertragslage

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

| Ertragslage | in T € | in T € |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2008 | 2007 |
| Umsatzerlöse | 24.267,4 | 23.540,8 |
| Sonstige Erträge und Umsatzerlöse | 425,5 | 477,8 |
| Bestandsveränderung | 282,2 | 64,4 |
| Summe | 24.975,1 | 24.083,0 |
| Betriebskosten und Steuern | 6.641,1 | 6.371,7 |
| Instandhaltungskosten | 3.394,8 | 3.013,1 |
| Personalkosten | 2.257,9 | 2.200,2 |
| Abschreibungen | 5.120,3 | 4.897,5 |
| Zinsen u. ä. Aufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel | 5.081,9 | 5.234,4 |
| Sonstige Aufwendungen | 1.298,3 | 1.327,8 |
| Summe | 23.794,3 | 23.044,7 |
| Betriebsergebnis | 1.180,8 | 1.038,3 |
| Zinsergebnis | 318,1 | 339,5 |
| Neutrales Ergebnis | 189,2 | 329,3 |
| Jahresergebnis | 1.688,1 | 1.707,1 |



Entwicklung der Leerstandsquote



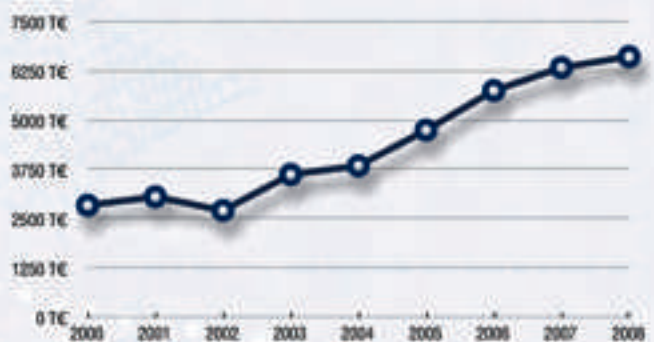
Entwicklung der Erlösschmälerung aus Leerstand



Ergebnis aus Hausbewirtschaftung



Cash Flow als Indikator für die Ertragslage und Grad der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und sich über die wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft zu informieren.

Der Aufsichtsrat hat weiterhin den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses oder Deckung des Jahresfehlbetrages zu prüfen. Weitere Aufgaben sind in der Satzung der Genossenschaft festgeschrieben.

Die Struktur und die Arbeitsweise des Aufsichtsrates gewährleisten seit Jahren die Erfüllung der vorgenannten Aufgabenstellungen. So wurden im Jahre 2008 fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie sieben Sitzungen der Ausschüsse durchgeführt. In diesen Sitzungen wurden die vom Vorstand vorgelegten Dokumente und Berichterstattungen geprüft und protokollarisch gewürdigt.

Der Jahresabschluss 2008 stellt ein zutreffendes Abbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft dar. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgestellten Form festzustellen.

Diese Empfehlung resultiert aus den Ergebnissen der Überwachungsstätigkeit des Aufsichtsrates über das gesamte Jahr 2008 und den Ergebnissen der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. Die vom Vorstand ordnungsgemäß angezeigte Prüfung erfolgte in der Zeit vom 06.04.2009 bis 30.04.2009.

„Der Jahresabschluss 2008 stellt ein zutreffendes Abbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft dar.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgestellten Form festzustellen.“

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordentlich geführt wurden, Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die sehr guten ökonomischen Ergebnisse der letzten Jahre ermöglichten es, im Jahre 2008 die Seniorenresidenz voll in Betrieb zu nehmen und für die Wohnanlage „An der Zichorienmühle“ am 11. Dezember 2008 den ersten Spatenstich durchzuführen.

Hinzu kommt die weitere Vervollkommnung des „Bochumer Hofes“ für „Junges Wohnen“ in unserer Genossenschaft.

„Alle genannten Vorhaben sind Meilensteine im Leben unserer Genossenschaft und Beweis für die hervorragende Tätigkeit ihrer Organe.“

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sowie den Vertretern für ihre auf das Wohl unserer Genossenschaft gerichtete Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat

Reiner Hesse
Aufsichtsratsvorsitzender



Wohnanlage „An der Zichorienmühle“ | Ostansicht, Haus A–D,
Stand Mai 2009

Ausblick

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

2008 war für unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Wirtschaftsjahr. Im Geschäftsbericht wurde die vorgestellte positive Entwicklung in der Vermietung und die damit gestiegenen Nettomieteinnahmen dargestellt. Alle Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnbedingungen

unserer Mitglieder und die Erweiterung unseres Geschäftsfeldes in der Vermietung von Wohnraum an Studierende und Auszubildende haben zu diesem Ergebnis beigetragen. Diesen konsequenten Weg der weiteren Sanierung, Modernisierung und Gestaltung werden wir fortsetzen.

Die Genossenschaft hat in allen Nordhäuser Stadtteilen umfangreiche Wohnungsbestände. Der gegenwärtige Trend zur Stadtmitte, die nach der Umgestaltung durch die Landensgartenschau attraktiver geworden ist, hält weiterhin an. In diesen bevorzugten Stadtlagen sind alle Objekte vollsaniert und entsprechen auch langfristig den Wohnbedürfnissen. Die stetige 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 eine Chance mit dem erreichten Vermietungsstand auch langfristig finanzielle Sicherheit zu gewährleisten.

Die demografische Entwicklung der Stadt Nordhausen und des Landkreises geht künftig von sinkenden Einwohnerzahlen aus. Diese führen auch in Zukunft zu einer Reduzierung der Nachfrage nach Mietwohnungen. Damit wird auch der strukturelle Leerstand wieder ansteigen.

Nach Schätzungen der Fachhochschule Nordhausen (FHN) werden die Studentenzahlen im kommenden Jahr nicht mehr wesentlich steigen. Mit dem weiteren Aus- und Umbau des Campus und mit ihrer technischen Ausstattung ist die FHN inzwischen eine, auch für Studierende aus überregionalen Gebieten, bevorzugte Adresse. Die zukünftige Entwicklung des Standortes der FHN in Nordhausen hängt von Entscheidungen der Landesregierung ab. Die Genossenschaft wird bei einem weiteren Bedarf an Studentenappartements diese Entwicklung unterstützen.

Die verstärkte Nachfrage an kleinen Wohnungen für Studierende und Auszubildende hat auch andere Wohnungsanbieter dazu bewogen mit in diesen Markt zu investieren. Bei einem Rückgang der Studierenden und Auszubildenden wird dies zu einem Anstieg des Leerstandes führen.

Dem Risiko einer schrumpfenden Stadt und eines schrumpfenden Kreises aber auch dem Risiko einer Reduzierung möglicher Studienplätze müssen wir

Das Vermitteln der Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens durch unsere Unternehmensphilosophie „**Wohnen mit Service**“, ist ein Schlüssel für die weitere erfolgreiche Arbeit.

Luftbild
»Bochumer Hof«,
Projekt „Junges Wohnen“ bei der WBG,
Ansicht Yorckstraße

uns stellen. In der Perspektivplanung der Genossenschaft wurde der Anstieg des strukturellen Leerstands, wie auch die Prognose zur demografischen Entwicklung berücksichtigt.

Die aktuelle Finanzkrise wird durch den Vorstand stets aktuell eingeschätzt. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Stetige Informationen an unsere finanzierenden Banken zum Stand und zur Entwicklung unserer Genossenschaft, aber auch der frühe Abschluss von Prolongationen unter Nutzung von Forwarddarlehen, gewährleisten minimale Zinsrisiken. Auf Dauer aber können auch wir nicht davon ausgehen, dass sich die

Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten.

Den Finanzierungsbereich haben wir daher noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement einbezogen, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Erstes Ziel der mittelfristigen Entwicklung ist und bleibt die Schuldentilgung.



Baustelle Wohnanlage „An der Zichorienmühle“ am 24.04.2009

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat mit dem Bau der Wohnanlage „An der Zichorienmühle“ für „Betreutes Wohnen“ am Standort Dr.-Hasse-Straße in Nordhausen im Dezember 2008 begonnen. Nach Fertigstellung soll diese Anlage im I. Quartal 2010 an die Mieter übergeben werden. Die Bewerbungen für eine Wohnung an diesem Standort übersteigen wesentlich die Anzahl an zu bauenden Wohnungen.

Bei der Vergabe werden zunächst unsere bestehenden Mitglieder berücksichtigt. Eine 100 %ige Vermietung nach Fertigstellung ist gewährleistet.

24.03.2009



Baubeginn
11.12.2008

13.03.2009