



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
2010**





Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat
Reiner Hesse *Vorsitzender (bis 10.06.2010)*
Thomas Kunze *Vorsitzender (seit 10.06.2010)*
Rainer Bachmann *Stellvertreter*
Doris Schilling *Schriftführer*
Wolf Jacobi *Stellvertretender Schriftführer*
Gerhart Degenhart *(bis 10.06.2010)*
Gudrun Jödecke *(bis 10.06.2010)*
Gunther Hebestreit *(seit 10.06.2010)*
Friedrich Förberger
Simone Rappe
Mike Szybalski
André Vollmer

Geschäftsleitung
Hans-Werner Grimm *Vorstandsvorsitzender (bis 17.10.2010)*
Sven Dörmann *Vorstand Wohnungswesen*
Harald Eisentraut *Vorstand Technik*
Steffen Loup *Prokurist (bis 17.10.2010)*
Vorstand Finanzen (seit 18.10.2010)

WBG eG Südharz auf einen Blick

	2008	2009	2010
Zahl der Mitglieder	7.094	7.228	7.268
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.260,1	7.323,6	7.338,1
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.259	6.235	6.286
Zahl der Mitarbeiter	44	44	48
zuzüglich Auszubildende/Studierende	3	4	4
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	3.394,8	3.764,8	3.219,1
Jahresüberschuss in T€	1.688,1	1.365,2	4.695,4
Bilanzsumme T€	203.003,5	202.648,7	202.921,2
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen:	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2010

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 2010

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;
Atelier Veit | Fotografie, Nordhausen:
Portraits Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender;
agentur wirsinds, Nordhausen

Gestaltung

agentur wirsinds, Nordhausen

Druck

Starke Druck, Sondershausen
April 2011



Inhalt

	Seite
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Vorstandes Finanzen	8
Bericht des Vorstandes Wohnungswesen	10
Bericht des Vorstandes Technik.....	12
Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden....	14
Verabschiedung des Aufsichtsrats- vorsitzenden	14
Jahresabschluss	15
Bestätigungsvermerk des Prüfungs- verbandes.....	15
Bilanz zum 31.12.2010	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2010	18
Auszug zum Anhang des Jahresabschlusses 2010.....	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten.....	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage.....	22
 Erneute Ausgabe von Inhaberschuld- verschreibungen	 24
 Bericht des Aufsichtsrates	 25
 Ausblick auf 2011: 110 Jahre Wohnungsbaugenossenschaften im Südhaz	 26





*„In diesem Jahr
feiern wir 110 Jahre
genossenschaftliches Wohnen
im Landkreis Nordhausen. In allen
Epochen waren verschiedenste
Herausforderungen durch Wohnungs-
unternehmen zu meistern.“*

Bericht des Vorstandes



Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat in den Jahren 2009 / 2010 einige konträre Veränderungen vollziehen müssen. Noch im Krisenjahr 2009 betrug der Produktionseinbruch -4,7 %, während im Jahr 2010 ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 3,6 % zu verzeichnen war. Damit lag die tatsächliche Steigerung deutlich über den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute. Die Aussichten für 2011 werden mit einem Wachstum von 2,3 % prognostiziert.

Der deutsche Wohnungsmarkt mit seinem Angebot an Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen ist in den Krisenjahren klar als stabilisierender Faktor bewertet worden. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Finanzkrise. Die Investitionen der Wohnungsunternehmen in Neubau, Sanierung und Instandsetzung von Wohnungsbeständen sind vor allem am regionalen Markt eine zuverlässige Größe.

Die direkten Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung spiegelt die Arbeitsmarktlage wider. So erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2010 einen Höchststand. Auch die Entwicklung in Thüringen und im Landkreis Nordhausen folgte diesem Trend. Die Arbeitslosenquote des Landkreises fiel im Jahr 2010 wieder unter die 10 %-Grenze. Ein Ergebnis, das uns positiv in die Zukunft blicken lässt.

In diesem Jahr feiern wir 110 Jahre genossenschaftliches Wohnen im Landkreis Nordhausen. Diese Zeit war durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. In allen Epochen waren verschiedenste Herausforderungen durch Wohnungsunternehmen zu meistern. Die Nachkriegsjahre waren gekennzeichnet von Wohnungsnot, Selbsthilfe, Aufbaustunden und gemeinschaftlich erbrachten Bauleistungen neben den großen persönlichen Entbehrungen der Menschen in der damaligen Zeit. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre brachte Investitionen von über 230 Millionen Euro, aber auch den Abriss von 800 genossenschaftlichen Wohnungen.

In jüngster Vergangenheit haben die Wirtschafts- und Finanzkrise auch unser Wohnungsunternehmen beeinflusst.

Aber die Historie macht es deutlich: die Rechtsform »Genossenschaft« ist die mit Abstand stabilste Rechtsform in Deutschland. Insolvenzen sind außergewöhnlich und nahezu unwahrscheinlich – so die Statistiken. Grund hierfür ist die Gemeinschaft von Mitgliedern, engagierter Vertreter sowie Aufsichts- und Leitungsgremien, die ihrer Verantwortung gerecht werden. Die jährlich stattfindenden genossenschaftlichen Pflichtprüfungen durch den »gesetzlichen Prüfungsverband« bestätigen dies. Unsere WBG ist eine starke Gemeinschaft mit gemeinsamen Zielen. Speziell das Jahr 2010 stand auch für Veränderungen in den Aufsichts- und Leitungsstrukturen der Genossenschaft. So wurden im Juni der Aufsichtsratsvorsitzende und im Oktober der Vorstandsvorsitzende in den Ruhestand verabschiedet. Ihnen gilt der besondere Dank des Aufsichtsrates und des Vorstandes im Namen aller Mitglieder für das hohe genossenschaftliche Engagement und die erreichten Erfolge der letzten Jahre.

Leben bedeutet Veränderung – und so wird auch die Zukunft neue Herausforderungen, Chancen und Risiken mit sich bringen.

Wir werden täglich daran arbeiten, unsere Unternehmensphilosophie »Wohnen mit Service!« erfolgreich umzusetzen und für die Zukunft zu gestalten.

Sven Dörmann
Vorstand Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand Technik

Steffen Loup
Vorstand Finanzen

Bericht des Vorstandes – Finanzen



Mehr als 50 engagierte Mitarbeiter sind der Grundstein für die Umsetzung der Unternehmensphilosophie »Wohnen mit Service!« unserer Genossenschaft. Der Generationswechsel innerhalb der Teams der WBG ist seit Jahren im Unternehmen spürbar. Durch gezielte Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten in den letzten Jahren zehn junge Menschen eine Ausbildung bzw. ein Studium bei unserer Genossenschaft absolvieren. Weiterbildungsmöglichkeiten, wie Fachwirt- und Betriebswirtschaftsstudien werden seit Jahren unterstützt.

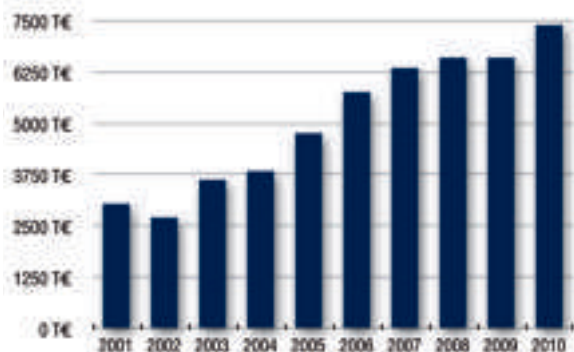
Gezielte Personalentwicklung sowie die enge Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat sind ein Grundpfeiler für ein erfolgreiches Personalmanagement.

Der Bereich Finanzen erfährt in einem Unternehmen eine weitreichende Verantwortung. Die in den operativen Ebenen gefällten Entscheidungen und umgesetzten Aktivitäten finden Niederschlag in den in der Abteilung Rechnungswesen verarbeiteten Geschäftsvorfällen. Es bedarf dazu fachlicher Kompetenzen aus allen Unternehmensbereichen. In den Teams Finanzbuchhaltung, Mietbuchhaltung sowie Betriebs- und Heizkostenabrechnung wurden im Jahre 2010 über 20.000 Rechnungen und Gebührenbescheide geprüft, kontiert und bezahlt. Betriebskosten in Höhe von ca. 6.469,7 T€ wurden abgerechnet, Abstimmungen mit Versorgern vorgenommen und Fragen der Mieter beantwortet. Die im vergangenen Geschäftsjahr durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 5.161,1 T€ wurden gesetzeskonform abgerechnet und fristgerecht die notwendigen Zahlungsströme organisiert.

Ergebnis aus Hausbewirtschaftung



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



Im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungsbestände erfolgte die Überwachung der Mietzahlungen und sonstigen Forderungen. Das Volumen von ca. 19.530,5 T€ Sollmieteinnahmen zeigt die hohe Verantwortung, welche die Mitarbeiterinnen in diesem Bereich übernehmen. Die Forderungen aus der Vermietung haben im Jahr 2010 einen Anteil von 0,7 % an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Dies ist ein Indikator für das hohe Engagement im Bereich des Forderungsmanagements. Hier steht die persönliche Beratung unserer Mitglieder durch die Mitarbeiterinnen der Mietbuchhaltung unterstützt durch die Tätigkeit von zwei Sozialarbeitern an erster Stelle.

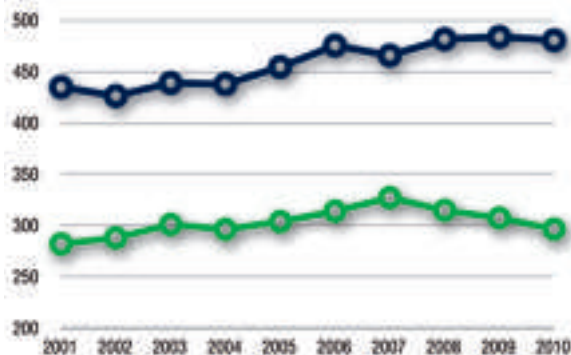
Die Erstellung des Jahresabschlusses, die gesetzliche Pflichtprüfung gemäß Genossenschaftsgesetz, Steuerprüfungen der Finanzbehörden sind besondere saisonale Herausforderungen an die Finanzbuchhaltung. Das überwiegend positive Resümee aus den gesetzlichen Prüfungen spiegelt auch hier die Kompetenz dieses Unternehmensbereichs wider.

Im Berichtsjahr 2010 standen zudem einige besondere Projekte an. Die Einführung eines Portfoliomanagementsystems mit bis zu 80 Bewertungskriterien je Gebäude wurde durch alle Abteilungen unterstützt. Eine einheitliche und für die langfristige Unternehmensplanung unerlässliche Grundlage wurde damit aktualisiert und vervollständigt.



Zusätzlich wurde durch die Einführung einer datenbankgestützten Investitionsplanung der gesamte Objektbestand mit über 230 Gebäuden vollständig neu bewertet. Die Ergebnisse der künftigen Investitionsplanungen auf Basis dieser Bestandsbewertung werden in die Wirtschafts- und Finanzpläne der Genossenschaft einfließen und eine noch bessere Planungssicherheit für kommende Geschäftsjahre unter Berücksichtigung aller Markteinflussfaktoren bieten.

Entwicklung der Restbuchwerte der Gebäude und Objektverschuldung



Monatliche Controllingberichte, Revisionsprüfungen und die ausführliche Berichterstattung gegenüber den Aufsichtsgremien schaffen die für die operative Unternehmensführung notwendige Transparenz. Mögliche Chancen und Risiken können anhand von Frühindikatoren rechtzeitig analysiert und mit geeigneten Maßnahmen untersetzt werden.

Grundlage für die Sicherstellung der komplexen Aufgaben sind zertifizierte, den neuesten Anforderungen entsprechende Softwarelösungen. Moderne EDV-Anwendungen sind Grundlage für eine professionelle Arbeit, aber auch für eine korrekte und rechtskonforme Datenverarbeitung unter Beachtung aller datenschutzrechtlichen Aspekte. Kontinuierlich wird daran gearbeitet, durch Umsetzung neuester elektronischer Standards Prozessabläufe zu vereinfachen, bürokratische Strukturen zu optimieren und damit noch flexibler auf neue Herausforderungen reagieren zu können.

Dass die WBG eG Südharz mit ihren getroffenen strategischen Entscheidungen den richtigen Weg eingeschlagen hat, beweisen nicht zuletzt die sehr guten Ratingeinschätzungen unserer Finanzierungspartner.

Im Geschäftsjahr 2010 konnte mit ca. 2.179,9 T€ das bislang beste Betriebsergebnis der letzten 20 Jahre erzielt werden. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2010 die Weiterführung der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen mit der Gewissheit, den Genossenschaftsmitgliedern eine Sparanlage in ein solventes Unternehmen zu ermöglichen, vorangetrieben. In der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 02.12.2010 wurde eine Satzungsänderung beschlossen, welche den Weg für die Durchführung einer Mitgliederversammlung am 12.04.2011 ebnete. Durch die Beschlussfassung der Mitglieder sind alle rechtlichen Hürden genommen, das Serviceangebot der Genossenschaft auf das Angebot von attraktiven Sparanlagen auszuweiten. Mit einer Verzinsung von 3,5 % pro Jahr für die 3-jährige Anlageform eine wirklich lohnende Sache.

Für das Jahr 2011 sind erstmalig seit der politischen Wende keine Aufnahmen neuer Fremdfinanzierungsmittel für die Investition in den Objektbestand vorgesehen.

Zur Erreichung der jetzigen Sanierungsstände wurden ursprünglich insgesamt ca. 150,0 Mio. € an Fremdmitteln aufgenommen. Der Stand der Verschuldung zum 31.12.2010 betrug 103,0 Mio. € bezogen auf 105 Darlehensverträge bei 9 Kreditinstituten. Im Jahr 2011 werden ca. 4,7 Mio. € für planmäßige Tilgungen aufgewendet. Im mittelfristigen Planungszeitraum sollen weitere 4 Darlehen durch Sondertilgungen vorzeitig getilgt werden. Ein klares Indiz dafür, dass die WBG eG Südharz eine Strategie der sukzessiven Entschuldung verfolgt.

„Die solide Basis, welche durch die konzentrierte Arbeit an der Umsetzung unseres Unternehmensleitbildes geschaffen werden konnte, ermöglicht es, sämtliche geplante Investitionen aus Eigenmitteln der Genossenschaft zu finanzieren.“

Bericht des Vorstandes – Wohnungswesen



Mit dem Geschäftsjahr 2010 liegt ein Jahr besonderer Herausforderungen an die wohnungswirtschaftlichen Teams der WBG eG Südharz, ganz nach unserer WBG-Philosophie »Wohnen mit Service!«, hinter uns. Im Januar bestand z. B. die Aufgabe darin, die 54 Wohnungen in unserer neugebauten seniorengerechten Wohnanlage »An der Zichorienmühle« in Nordhausen innerhalb weniger Tage an die neuen Bewohner zu übergeben und den Einzug auf relativ engem Raum zu koordinieren. Unsere Mitarbeiter begleiteten die Einzüge und inzwischen sind die guten Betreuungsangebote und die regelmäßigen geselligen Tanzkaffee-Nachmittage in unserem dortigen Pavillon stadtbekannt.

Im Sommer veranstalteten wir anlässlich der Fußball-WM in Südafrika die erste »WBG-WM« mit großem Erfolg.

Neue Wege wurden aber auch im Arbeitsalltag gegangen. So änderte sich der Organisationsablauf im Rahmen der Wohnungsvor- und -endabnahmen entscheidend. Mit der Einführung der

elektronischen (papierfreien) Endabnahme wurde ein weiterer Schritt gegangen, um die Möglichkeiten des technischen Fortschritts für Optimierung hinsichtlich Effizienz und Transparenz der Arbeits-

prozesse zu nutzen. Mit modernen Tablet-PC mit UMTS-Verbindung erfolgen der Abnahmetermin durch den Mitarbeiter und die zertifizierte Signatur durch den Mieter vollelektronisch. Per e-mail werden die gesicherten Dokumente sofort an den Mieter sowie die entsprechenden Abteilungen in der Genossenschaft versandt.

Als besonders anspruchsvoll sollten sich 2010 die signifikanten Veränderungen auf dem Teilmarkt der Studentenwohnungen entwickeln. Mit rund 800 Appartements und Wohnungen für Studenten und Azubis ist die WBG eG Südharz auch in diesem Segment der mit Abstand größte Vermieter der Region. Diese Entwicklung war mit dem Ausbau der Bildungseinrichtungen, besonders der FH Nordhausen, bis 2009 stets verbunden. Durch zwei Neubauprojekte des Studentenwerks bzw. eines privaten Investors in unmittelbare Nähe des FH-Campus bestand die Gefahr des deutlichen Verlustes von Marktanteilen. Trotz dieser rund 170 neuen Appartements bei gleichzeitigem Rückgang der Erstsemesterzahlen konnte aber die Marktposition der WBG eG Südharz bestätigt werden. Wir werten das als Beleg für die gute Qualität unseres Angebotes im Einklang mit einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung für die Jugendlichen.

„Unser WBG-Familienfest war ein positives Beispiel, wie ganz im Sinne des wohnungsgenossenschaftlichen Gedankens, das Miteinander von Mitgliedern und ihren Familien, Mitarbeitern und Partnerfirmen der WBG eG Südharz gelebt werden kann.“

Sanierungsstand und Vermietungsquote

Angaben zum 31.12.2010

WBG eG Südharz

Vermietung

	Anzahl	Wohnfläche	Anteil	Anzahl	Wohnfläche	Anteil
Saniert	4.304	233.117,45 m ²	68,47 %	4266	231.374,95 m ²	99,12 %
Teilsaniert	1.632	88.902,57 m ²	25,96 %	1609	87.612,83 m ²	98,59 %
Unsanziert	350	16.216,66 m ²	5,57 %	335	15.507,53 m ²	95,71 %
Gesamt	6.286	338.236,68 m²	100,00 %	6210	334.495,31 m²	98,79 %

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

Vermietung

Saniert	757	43.161,38 m ²	100,00 %	750	42.783,34 m ²	99,08 %
---------	-----	--------------------------	----------	-----	--------------------------	---------



Entwicklung der Mitgliederzahlen

Mitglieder

Anzahl der Mitglieder	01.01.2010
	7.228
Zugang 2010	722
Abgang 2010	682
davon Kündigung	553
Übertragung	19
Tod	98
Ausschluss	12
31.12.2010	7.268

Die Mitgliederanzahl hat sich auch im Jahr 2010 weiterhin positiv entwickelt. Mit der Aktion »Mitglieder werben Mitglieder« konnten im Jahr 2010 weitere 40 Mitglieder geworben werden.

Verteilung des Wohnungsbestandes

WBG eG Südharz

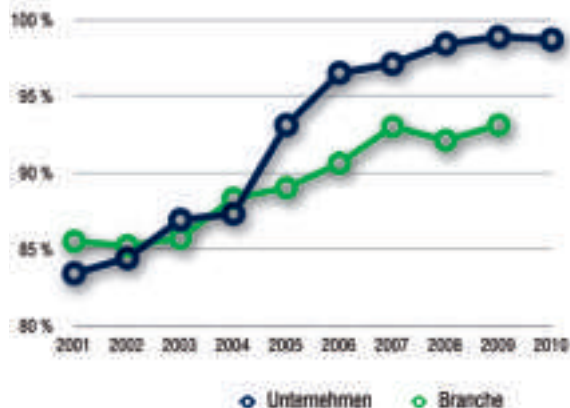
	Anzahl	Wohnfläche
Bleicherode	749	43.073,59 m ²
Heringen	104	5.758,76 m ²
Ilfeld/Niedersachswerfen	206	11.433,92 m ²
Nordhausen	5.227	277.970,41 m ²

WVG Nordhausen mbH

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

Resümierend kann für das Jahr 2010 festgestellt werden, dass durch das außerordentliche Engagement der WBG-Mitarbeiter die angestrebten Ziele mehr als erreicht wurden. So konnte die positive Entwicklung aus den Vorjahren wieder bestätigt werden. Als Beleg hierfür sei unter anderem auf die Analyse der Mitgliederzahlen und der Vermietungsquote verwiesen.

Entwicklung der Vermietungsquote



Das Jahr 2011 steht im Zeichen des 110-jährigen Jubiläums unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Ein Grund zum Feiern sollte mit Rückblick auf die historische und aktuelle Entwicklung gegeben sein.



Bericht des Vorstandes – Technik

Auch im Jahr 2010 stand die stetige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für die Genossenschaftsmitglieder und Bewohner der WBG eG Südharz an vorderster Stelle im Aufgabenspektrum der Geschäftsleitung und der Mitarbeiter der Genossenschaft.

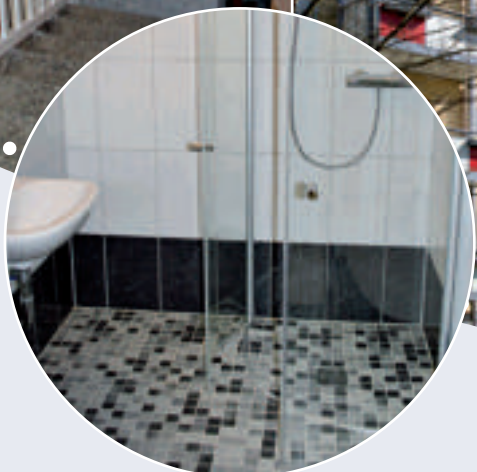
Die Fertigstellung der Wohnanlage »An der Zichorienmühle« in der Dr.-Hasse-Straße 1– 4 in Nordhausen zum Jahresende 2009 und deren Bezug durch die Mieter im Januar 2010 stellte einen ersten Höhepunkt im Berichtsjahr dar. Die angestrebte Vollvermietung des Objektes war vom ersten Tag an gewährleistet. Der grundlegende Ausbau der zum Wohnobjekt führenden Versorgungsstraße schloss sich bis zum

Monat Juni 2010 lückenlos an. Hierfür wurden insgesamt 147,2 T€ aufgewendet.

Die größte aktivierungsfähige Baumaßnahme 2010 erfolgte in dem im Stadtzentrum von Nordhausen gelegenen Wohngebiet Bahnhofstraße 31/32, 37/38 und Neustadtstraße 10.

Die 55 Wohneinheiten wurden einer komplexen Sanierung und Modernisierung unterzogen. Neben den Energie einsparenden Wärmedämmmaßnahmen an den Fassaden, obersten Geschossdecken und Kellerdecken wurde besonderes Augenmerk auf die Erneuerung der Elektroanlagen sowie der Sanitäreinrichtungen und Versorgungsleitungen gelegt. Die Bäder der Wohnungen in den Erdgeschosslagen wurden mit barrierefreien ebenerdigen Duschen ausgerüstet, was auch zukünftig verstärkt erfolgen wird. Wohnungen ohne Balkon wurden bei dieser Gelegenheit mit einem solchen nachgerüstet.

Die Genossenschaft hat hierfür 1.276,0 T€ bereit gestellt, wovon 775,8 T€ auf ein Förderdarlehen aus dem Thüringer Wohnraummodernisierungsprogramm entfallen. Darüber hinaus wurden 176,5 T€ für weitere Baumaßnahmen im Bestand aktiviert.





Wesentliche Investitionen und Instandsetzungen in 2010

2010 wurden neben der laufenden Instandhaltung umfangreiche Investitionen für Modernisierungen erbracht:

Objekt	Maßnahme	Investitionen (ca.)
Bleicherode		
Freiheitsstraße 10–12,	Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser	9,4 T €
Käthe-Kollwitz-Straße 8–10, 23–25	Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser	17,4 T €
Nordhausen		
Bahnhofstraße 31/32, 38/39 Neustadtstraße 10	Komplexsanierung, Dach, Wärmedämmfassade Dämmung Drempele und Kellerdecke, Anbau neuer Balkone und Brüstungselemente, Sanierung Elektroanlage, Sanierung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Bädermodernisierung, Einbau ebenerdiger Duschen im EG	1.274,8 T €
Hardenbergstraße 9 – 19	Wärmedämmfassade, Dämmung Kellerdecke und obere Geschossdecke	209,3 T €
Jacob-Plaut-Straße 1 – 9, Hallesche Straße 37 – 40	Erneuerung der Anliegerstraße	96,1 T €
Martin-Niemöller-Straße 1 – 4, 5 – 8, 9 – 12	Erneuerung der Hauseingangsbereiche und Zuwegungen	48,0 T €
Graf-von-Stauffenberg-Straße 2 – 8, 10 – 16	Erneuerung der Hauseingangsbereiche und Zuwegungen	32,0 T €

Im Jahr 2010 sind der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz Aufwendungen in Höhe von 3.704,2 T € für die laufende Instandhaltung entstanden, was bei einer durchschnittlichen Wohn- und Nutzfläche von 344.943,99 m² einem Instandhaltungskostensatz von 10,74 € / m² Wohnfläche entspricht (2007=10,59 € / m², 2008=11,37 € / m², 2009=12,06 € / m²).

Durch die Einrichtung von entsprechenden Budgets konnte eine zielgerichtete Kanalisierung der zur Verfügung stehenden Mittel gewährleistet werden. Allein 1.805,0 T € wurden im Berichtsjahr für die umzugsbedingte Wohnungsrekonstruktion aufgewendet. Für Instandhaltungen und Instandsetzungen in den Häusern sowie Kleinreparaturen in den Wohnungen wurden weitere 679,3 T € erforderlich.

Die Ausgaben für Instandsetzungen an Garagen und im Wohnumfeld betragen 64,2 T € und für studentisches Wohnen sowie individuelle Umbauten für Mieter 75,7 T €.

Der vergleichsweise hohe finanzielle Instandhaltungsaufwand ist einer der Garantien für die positive Entwicklung unseres Unternehmens in den letzten Jahren und soll auch auf diesem relativ hohen Niveau für die Zukunft beibehalten werden. Die Berücksichtigung der Veränderungen durch den demografischen Wandel und der vermehrte Wunsch nach Wohnverhältnissen, die den persönlichen Bedürfnissen entsprechen, werden den Bereich Technik in Zukunft vermehrt tangieren.



v. l. n. r.:
Sanierte Objekte
aus 2010 in Bleicherode
(Treppenhaus Käthe-Kollwitz-Straße 8–10)
und Nordhausen (Dusche und Hausansichten
Bahnhofstraße 38/39, Objekte Neustadtstraße 10, Hardenbergstraße 9–19,
Hauseingang Martin-Niemöller-Straße 9–12, Anliegerstraße Jacob-Plaut-Straße 1–9)



Wohnen mit Service!

Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden

Hans-Werner Grimm, langjähriger Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, wurde zum 17.10.2011 in feierlicher und würdiger Form offiziell in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Der 62-jährige hatte 15 Jahre die Arbeit der größten Nordthüringer Genossenschaft mitgeprägt und mitverantwortet, 10 Jahre davon als Vorstandsvorsitzender.

Hans-Werner Grimm war der stille Arbeiter, dessen Handeln dafür umso mehr Spuren, nicht nur in Nordhausen, sondern darüber hinaus im gesamten Landkreis Nordhausen hinterlässt. Über die Jahre hinweg hatte er maßgeblichen Anteil daran, dass die Genossenschaft durch Verschmelzungen zum größten Vermieter in Nordthüringen anwuchs.

Sein ruhiges Agieren, auch in Zeiten, da der Wohnungsmarkt ein völlig anderer war, hatte

ihm nicht nur innerhalb der Verwaltung der Genossenschaft, nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in den Interessenverbänden der Wohnungswirtschaft sowie bei Partnern der Genossenschaft einen exzellenten Ruf eingebracht.

So war es nicht verwunderlich, dass führende Vertreter der unterschiedlichsten Gremien der Thüringer Wohnungswirtschaft der Einladung gern gefolgt sind.

Auch nach seinem Abschied aus dem aktiven »Genossenschafts-Dienst« bleibt Hans-Werner Grimm der WBG verbunden. Er ist für den »neuen« Vorstand Ansprechpartner und bleibt Mitglied der Genossenschaft, denn er wohnt seit einigen Monaten in einer Wohnanlage der WBG in Nordhausen.

Verabschiedung des Aufsichtsratsvorsitzenden

Reiner Hesse wurde am 01.06.1995 von den gewählten Vertretern in den Aufsichtsrat gewählt. Sein Wissen, seine Erfahrungen und sein persönlicher guter Kontakt zur den Menschen stellte er voll in den Dienst unserer Genossenschaft.

Vier Jahre später, am 23.06.1999, wurde Reiner Hesse in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Diese Funktion übte er bis zu seinem Ausscheiden am 10.06.2010 aus. Mit der Vollendung des 70. Lebensjahres war eine Wahl bzw. Wiederwahl gemäß der Satzung § 24 Abs. (3) nicht mehr möglich.

Während seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat hat er durch seine Aufgeschlossenheit, seinen Führungsstil und seine Menschenkenntnis und mit seiner Korrektheit der Genossenschaft große Dienste erwiesen.

Das über die Jahre aufgebaute und bewährte Vertrauensverhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war immer eine solide Basis für die erfolgreiche und ergebnisorientierte Zusammenarbeit zum Wohle und Ansehen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Wir wünschen Hans-Werner Grimm und Reiner Hesse persönlich alles Gute, beste Gesundheit und danken ihnen für ihren Einsatz und ihr Engagement.

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 2010 geprüft.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Erfurt, 1. April 2011



**PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**
Gesetzlicher Prüfungsverband


Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)


Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)

Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		79.091,00	58.283,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	177.588.977,20		178.719.289,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.795.427,12		7.045.682,92
3. Grundstücke ohne Bauten	1.106.586,18		1.177.719,66
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.203,00	185.900.688,38	420.228,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.513.213,67	1.382.865,34
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.443.758,38		6.236.733,86
2. Andere Vorräte	22.828,86	6.466.587,24	15.612,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	176.196,81		173.049,09
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.349,51		19.424,09
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.765,44		60.428,17
4. Sonstige Vermögensgegenstände	948.993,70	1.196.305,46	943.841,43
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.676.112,02		5.309.548,07
2. Bausparguthaben	468.207,40	7.144.319,42	406.534,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	209.857,94		223.182,25
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	411.179,33	621.037,27	432.803,33
Bilanzsumme		202.921.242,44	202.648.720,03



Passiva

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	449.508,26		442.458,07
2. der verbleibenden Mitglieder	7.338.063,12		7.323.487,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.447,00	7.808.018,38	15.963,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 138.903,84 € Vorjahr: 99.787,29 €			
II. Kapitalrücklage		308.295,86	291.795,86
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 469.600,00 € Vorjahr: 136.600,00 €	3.279.365,62		2.809.765,62
3. Andere Ergebn isrücklagen davon Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 4.225.770,62 € Vorjahr: 1.228.637,06 €	19.363.416,08	81.047.340,84	15.137.645,46
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		89.163.655,08	84.425.674,22
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		2.684.195,71	3.362.259,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	142.500,00		142.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.026.505,31		106.752.215,34
3. Erhaltene Anzahlungen	6.731.799,52		6.437.811,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.253,95		118.569,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	755.981,52		1.184.853,24
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	239.602,88		183.202,29
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.414,16 € Vorjahr: 4.380,47 €	44.837,02	111.072.480,20	40.872,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten		911,45	761,54
Bilanzsumme		202.921.242,44	202.648.720,03

Gewinn und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a) der Hausbewirtschaftung	25.242.157,47		24.881.531,35
b) Betreuungstätigkeit	123.275,69		122.862,72
c) anderen Lieferungen und Leistungen	65.814,11	25.431.247,27	63.458,49
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		207.024,52	122.767,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.996.368,97	561.375,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.177.517,07	-10.650.021,88
Rohergebnis		18.457.123,69	15.101.974,18
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.877.538,25		-1.923.716,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	-420.694,07	-2.298.232,32	-450.535,79
davon für Altersversorgung:	38.544,87 €		
Vorjahr:	31.980,66 €		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.305.129,35	-5.163.617,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.108.498,76	-1.081.285,16
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		132.250,54	155.393,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.794.539,55	-4.872.888,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.082.974,25	1.765.324,94
10. Außerordentliche Erträge	57.030,80		0,00
11. Außerordentliche Aufwendungen	-39.462,70	17.568,10	0,00
12. Sonstige Steuern		-405.171,73	-400.087,88
Jahresüberschuss		4.695.370,62	1.365.237,06
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		469.600,00	136.600,00
14. Einstellung in Ergebnisrücklage		4.225.770,62	1.228.637,06
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00



Auszug zum Anhang des Jahresabschluss 2010

A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB),

des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

B: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Jahr 2010 waren erstmals die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht. Auf Grund dessen sind die Positionen »Liquide Mittel« und »Rückstellungen« nicht vergleichbar.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anwendungssoftware für die EDV-Anlage wurde zu den Anschaffungskosten bewertet und wird planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben. Der Ausweis nicht entgeltlich erworbener immaterieller Vermögensgegenstände erfolgte nicht.

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. Im Jahr 2010 erfolgten Zuschreibungen in 16 Fällen in Höhe von insgesamt 2.328.943,35 € aufgrund des Wertaufholungsgebotes. Die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0 – 33,3%. Die Bewertung von Grund und Boden erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Nordhausen vom 31. Dezember 1994 und 1996 abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10%.

Umlaufvermögen

Der Posten »Unfertige Leistungen« beinhaltet mit 6.443.758,38 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer

Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 56.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 129.000,00 € und in Höhe von 17.768,50 € für eigengenutzte Objekte.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 136.117,01 € 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 800.038,98 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten über insgesamt 262.600,00 € werden über den Zeitraum der Prolongation (20 Jahre) linear abgeschrieben. Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten einen Kostenzuschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460.000,00 €. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unternehmensverbindungen

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

Im Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft um insgesamt 1.487.649,08 € erhöht.

Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbervertrag im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes.

Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenerwerber langfristig geleast bzw. gemietet, mit dem Ziel nach Ablauf des Leasing- bzw. Mietzeitraumes dem Bestand der Genossenschaft zurückgeführt zu werden. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Leasing- und

Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH / TESATUR Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Nordhausen I KG. Die Genossenschaft hat daraufhin eine Rückstellung gebildet. Zum 31.12.2010 beträgt diese 1.901.832,01 €. Für das Jahr 2010 wurden Leistungen in Höhe von 173.781,42 € in Anspruch genommen. Für das Geschäftsjahr 2010 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 46.326,07 € ausgewiesen. Zum 31.12.2010 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 1.507.571,94 € ausgewiesen.

Anlagevermögen und Verbindlichkeiten

Entwicklung des Anlagevermögens 2010

Anlagen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge 2010
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	141.795,49	47.901,05
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	253.793.466,38	1.456.884,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.863.076,18	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.291.747,89	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	967.533,06	95.418,72
Sachanlagevermögen	263.939.318,39	1.552.302,78
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.382.865,34	130.348,33
Anlagevermögen gesamt	265.463.979,22	1.730.552,16

Verbindlichkeitspiegel 2010

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

	insgesamt €	1 Jahr €
Anleihen	142.500,00	142.500,00
<i>Vorjahr</i>	142.500,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.026.505,31	4.666.342,74
<i>Vorjahr</i>	106.752.215,34	4.790.318,60
Erhaltene Anzahlungen	6.731.799,52	6.731.799,52
<i>Vorjahr</i>	6.437.811,58	6.437.811,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.253,95	131.253,95
<i>Vorjahr</i>	118.569,77	118.569,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	755.981,52	755.981,52
<i>Vorjahr</i>	1.184.853,24	1.184.853,24
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	239.602,88	239.602,88
<i>Vorjahr</i>	183.202,29	183.202,29
Sonstige Verbindlichkeiten	44.837,02	44.837,02
<i>Vorjahr</i>	40.872,62	40.872,62
	111.072.480,20	12.712.317,63
<i>Vorjahr</i>	114.860.024,84	12.755.628,10



Abgänge 2010	Umbuchungen 2010	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2010	Abschreibungen 31.12.2010	Buchwert am 31.12.2010
0,00	0,00	189.696,54	110.605,54	79.091,00
0,00	23.227,66	255.273.578,10	77.684.600,90	177.588.977,20
0,00	-23.227,66	7.839.848,52	1.044.421,40	6.795.427,12
71.133,48	0,00	1.220.614,41	114.028,23	1.106.586,18
0,00	0,00	23.494,88	0,00	23.494,88
116.398,15	0,00	946.553,63	560.350,63	386.203,00
			0,00	0,00
187.531,63	0,00	265.304.089,54	79.403.401,16	185.900.688,38
0,00	0,00	1.513.213,67	0,00	1.513.213,67
187.531,63	0,00	267.006.999,75	79.514.006,70	187.492.993,05

Restlaufzeit		Gesichert	Art der Sicherung
1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
0,00			
142.500,00			
20.503.320,35	77.856.842,22	103.026.505,31	Grundpfandrecht
18.703.901,43	83.257.995,31	106.752.215,34	
20.503.320,35	77.856.842,22	103.026.505,31	
18.846.401,43	83.257.995,31	106.752.215,34	



Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigen folgende Entwicklung:

	in T€	in T€
	31.12.2010	31.12.2009
Vermögen		
Langfristig gebundenes Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	79,1	58,3
Disagio/Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	591,4	627,8
Sonstige Vermögensgegenstände	800,0	824,2
Sachanlagen	185.900,7	187.386,4
Finanzanlagen	1.513,2	1.382,9
Summe	188.884,4	190.279,6
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Vorratsvermögen	22,8	15,6
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände, RAP	366,1	340,4
Bausparvermögen	468,2	406,5
Liquides Vermögen	6.676,1	5.309,5
Summe	7.533,2	6.072,0
Bilanzvolumen	196.417,6	196.351,6
	in T€	in T€
	31.12.2010	31.12.2009
Kapital		
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		
Eigenkapital	88.693,8	83.967,3
Fremdkapital		
Langfristige Rückstellungen	1.698,0	1.893,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.729,3	106.407,8
Summe	104.427,3	108.301,1
Gesamt	193.121,1	192.268,4
Mittel- und kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Rückstellungen	986,2	1.469,0
Verbindlichkeiten	2.309,5	2.613,4
RAP	0,8	0,8
Summe	3.296,5	4.083,2
Bilanzvolumen	196.417,6	196.351,6

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	in T€	in T€
	2010	2009
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.338,1	7.323,5
Kapitalrücklage	308,3	291,8
Sonderrücklage § 27 DMBiG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	3.279,4	2.809,8
Andere Ergebnissrücklagen	19.363,4	15.137,6
Summe	88.693,8	83.967,3

Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 beträgt die Eigenkapitalquote 43,9 % (Vorjahr 41,7 %).

Ertragslage

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

Ertragslage	in T€	in T€
	2010	2009
Umsatzerlöse	25.242,2	24.881,5
Sonstige Erträge und Umsatzerlöse	516,7	465,9
Bestandsveränderung	207,0	122,7
Summe	25.965,9	25.470,1
Betriebskosten und Steuern	6.793,5	6.715,0
Instandhaltungskosten	3.166,7	3.624,8
Personalkosten	2.252,0	2.374,3
Abschreibungen	5.305,1	5.163,6
Zinsen u. ä. Aufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	4.794,5	4.872,9
Sonstige Aufwendungen	1.474,2	1.389,9
Summe	23.785,9	24.140,5
Betriebsergebnis	2.180,0	1.329,6
Zinsergebnis	132,2	155,4
Neutrales Ergebnis	2.383,3	-119,8
Jahresergebnis	4.695,4	1.365,2

Erneute Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen

Unsere Philosophie »Wohnen mit Service!« stellt einen hohen Anspruch an uns selbst dar. Das zeigt sich nicht nur in dem umfangreichen Angebot von Leistungen »rund um's Wohnen«, die wir unseren Mitgliedern zuteil werden lassen. Darüber hinaus wollen wir auch Möglichkeiten zur Finanzmittelanlage in unserer Genossenschaft gewähren.

2008 wurde das Angebot zur Zeichnung von Inhaberschuldverschreibungen von interessierten Mitgliedern gern angenommen. Dies bestärkte uns darin, keine Mühen zu scheuen, um alle rechtlichen Hürden für eine Wiederauflage dieser Anlageform für unsere Mitglieder zu realisieren. Letzter Schritt dazu war die Mitgliederversammlung am 12.04.2011. Etwa 7.300 Einladungen wurden verschickt, um eine Beschlussfassung über die Ausgabe von neuen Inhaberschuldverschreibungen herbeizuführen. Wir haben uns bewusst für diesen Weg entschieden, weil es uns wichtig war, unsere Mitglieder über diese Form der Sparanlage in unserer Genossenschaft aufzuklären und sie am Entscheidungsprozess teilhaben zu lassen. Aufklärung und Vertrauensbildung sind Grundsteine genossenschaftlichen Zusammenarbeitens.

So konnte in der Mitgliederversammlung am 12.04.2011 der Mehrheitsbeschluss für die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen gefasst werden. Er beinhaltet neben der Regelung der Verantwortlichkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat für die künftige Ausgestaltung der Anlage, die allgemeinen Anlagebedingungen und aktuellen

Konditionen, zu denen ab Mai 2011 unsere Mitglieder eine Sparanlage in unserer Genossenschaft erwerben können. Berücksichtigt wurden sowohl die Interessen von Kleinsparern, als auch derer, die an einer höheren Geldanlage interessiert sind. So werden Anleihen dann in zwei Anlagentypen zu erwerben sein, die jeweils über eine Laufzeit von ein bis drei Jahren gezeichnet werden können. Attraktive Zinssätze versprechen gute Renditen über den gesamten Anlagezeitraum:

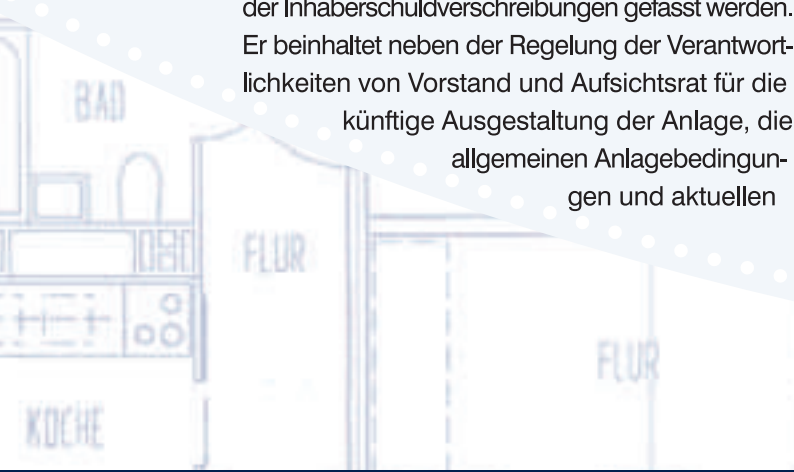
Laufzeit und Zinskonditionen*

	Typ A	Typ B
Euro	1.000 – 4.500	5.000 – 25.000

Laufzeit der Anlage		
1 Jahr	2,0 % pro Jahr	2,4 % pro Jahr
2 Jahre	2,5 % pro Jahr	2,9 % pro Jahr
3 Jahre	3,1 % pro Jahr	3,5 % pro Jahr

*Stand Mai 2011

Das Vertrauen unserer Mitglieder bestärkt uns, weiterhin engagiert an der Umsetzung unserer Strategie zu arbeiten. Denn die Sicherheit der getätigten Anlagen hat höchste Priorität. Die Ergebnisse der letzten Jahre zeugen von harter Arbeit, Seriosität und Beständigkeit. Diese werden wir auch in die Zukunft tragen.





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz ist aufgrund der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen verpflichtet, den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Bereichen der Verwaltung und der Tätigkeitsausübung zu überwachen und sich über die Belange der Genossenschaft zu informieren.

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

In der Prüfungsschlusssitzung am 31.03.2011 stellte der Prüfungsleiter des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. fest, dass der Aufsichtsrat unserer Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz im Jahre 2010 jederzeit seinen Pflichten nachgekommen ist. Somit hat der Aufsichtsrat entsprechend seiner Verpflichtung dazu beigetragen, dass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2010 am 31.03.2011 erteilt wurde.

Das über Jahre aufgebaute und gewährte Vertrauensverhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war auch 2010 erneut eine solide Basis für die erfolgreiche und Ergebnis orientierte Zusammenarbeit. Das Jahr 2010 wies jedoch die Besonderheit auf, dass weitreichende personelle Veränderungen aufgrund altersbedingten Ausscheidens unseres bisherigen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Hans-Werner Grimm, und unseres bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Reiner Hesse, sowie der langjährigen Aufsichtsratsmitglieder, Gerhard Degenhardt und Gudrun Jödicke, zu bewältigen waren. Ihnen gilt ausdrücklich an dieser Stelle noch einmal für ihre langjährige, hervorragende Arbeit im Sinne des genossenschaftlichen Charakters unser Dank.

Die Struktur und die Arbeitsweise des Aufsichtsrates gewährleisten seit Jahren die Erfüllung der geregelten Aufgabenstellungen. Durch die Besetzung der Positionen im Aufsichtsrat und insbesondere in den Fachausschüssen durch hochqualifizierte Kräfte aus

dem Bereich der Wirtschaft, des Bankwesens, des Bauwesens sowie aus juristischen und steuerberatenden Berufen wird dies auch zukünftig sichergestellt.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2010 wurden 6 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie 6 Sitzungen der Ausschüsse durchgeführt. In diesen Sitzungen wurden die vom Vorstand vorgelegten Dokumente und Berichterstattungen geprüft, protokolliert und gewürdigt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird im Jahresabschluss nachvollziehbar wiedergegeben und der Aufsichtsrat kann aus diesem Grund der Vertreterversammlung empfehlen, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen.


Der Vorstand der Genossenschaft ist zu jedem Zeitpunkt seiner gesetzlichen und satzungsrechtlichen Aufgabe nachgekommen und hat die Geschäfte beanstandungsfrei geführt.

Die in den letzten Jahren und auch im zurückliegenden Kalenderjahr wiederum erreichten sehr guten Ergebnisse bilden die Grundlage für die weitere kontinuierliche Entwicklung der Genossenschaft. Unter dem Dach der Leitidee der Genossenschaft »Wohnen mit Service!« wurde die Bewirtschaftung der Objekte der Wohnanlage »An der Zichorienmühle« und die Betreuung der Studenten, wie auch die stetige qualitative Verbesserung der Wohnungsver-sorgung der Mitglieder, weiter maximiert.

Die Zufriedenheit der Mitglieder und die geprüften Ergebnisse bescheinigen der Genossenschaft die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges, der auch in Zukunft erfolgsorientiert und die gesellschaftlichen, strukturellen und wirtschaftlichen Bedingungen berücksichtigend fortgeführt wird.

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

Der Aufsichtsrat


Thomas Kunze

Aufsichtsratsvorsitzender

„Die zu fassenden und gefassten Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten grundsätzlich unter dem Aspekt der Verwirklichung des genossenschaftlichen Satzungsauftrages sowie unter dem Gesichtspunkt einer guten sicheren und sozialen Verantwortung in Bezug auf die Wohnungsver-sorgung der Genossenschaftsmitglieder.“

Ausblick auf 2011: 110 Jahre Wohnungsbaugenossenschaften im Südharz



Als im Jahr 1901 mutige Visionäre die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Nordhausen gründeten, wusste niemand, was aus dieser Idee in den nächsten 110 Jahren entstehen würde – das größte Wohnungsunternehmen im Norden Thüringens.

Höhepunkt dieses Jahres wird daher eine große Jubiläumsfeier auf dem Nordhäuser Petersberg. Das Familienfest wird Angebote für Groß und Klein – für Jung und Alt haben.

Für alle Mitglieder wurde außerdem ein Film gedreht. In ihm wird am Beispiel einer Familie die Geschichte unserer heutigen WBG eG Südharz erzählt und der Fortschritt des genossenschaftlichen Wohnens dokumentiert.



**Miteinander
ZUHAUSE**



© I. Schmitt-Menzel / WDR mg licensing GmbH
Die Sendung mit der Maus © WDR



Fotos zur Veranstaltung:
jeweilige Künstler und
www.fotolia.com



Doch natürlich wird im Jubiläumsjahr nicht nur gefeiert. Auch 2011 warten verschiedene bauliche Herausforderungen auf unsere Mitarbeiter. Entsprechend der Ziele unserer Perspektivkonzeption »WBG 2020« werden Fahrstühle und Balkone angebaut sowie das Fassadensanierungsprogramm fortgesetzt.

Mit unserer Idee, »Aus jedem Sprössling wird ein Baum«, bei der für jedes neugeborene WBG-Baby ein kleiner Baum gepflanzt wird, für den die jeweilige Familie die Patenschaft übernehmen kann, hoffen wir auf die Entstehung weiterer grüner Oasen in unseren Wohngebieten.

Aber nicht zuletzt die abschließende Implementierung der IT-Werkzeuge avestrategy® (Planung, Controlling und Portfoliomanagement) und epiqr® (Managementprogramm zur Planung und Erfassung von Gebäudezustand und Energieeffizienz) sowie deren Verknüpfung werden das Jubiläumsjahr zu einem besonderen in der Weiterentwicklung der WBG eG Südharz machen.

Der Vorstand und die Mitarbeiter der WBG eG Südharz freuen sich auf die bevorstehenden Aufgaben.