

# 2011

## DIE WBG SÜDHARZ

besteht seit über **110 Jahren** und ist mit mehr als **8.000** verwalteten Wohnungen und etwa **60 Mitarbeitern** im Unternehmen der **größte Vermieter** im Raum Nordthüringen.





# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## VERTRETERVERSAMMLUNG

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

## AUFSICHTSRAT

Thomas Kunze	<i>Vorsitzender</i>
Rainer Bachmann	<i>Stellv. Vorsitzender</i>
Doris Schilling	<i>Schriftführer</i>
Wolf Jacobi	<i>Stellv. Schriftführer</i>
Gunther Hebestreit	
Friedrich Forberger	
Simone Rappe	
Mike Szybalski	
André Vollmer	

## VORSTAND

Sven Dörmann	<i>Vorstand Wohnungswesen</i>
Harald Eisentraut	<i>Vorstand Technik</i>
Steffen Loup	<i>Vorstand Finanzen</i>

# WBG SÜDHARZ AUF EINEN BLICK

	2009	2010	2011
Zahl der Mitglieder	7.228	7.268	7.217
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.323,6	7.338,1	7.300,7
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.235	6.286	6.284
Zahl der Mitarbeiter	44	48	47
zuzüglich Auszubildende / Studierende	4	4	4
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	3.764,8	3.219,1	3.904,2
Jahresüberschuss in T€	1.365,2	4.695,4	1.544,8
Bilanzsumme in T€	202.648,7	202.921,2	201.123,7
Verbandszugehörigkeit	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		

*„ Wenn wir füreinander werken und nicht nur für uns selbst,  
können wir wahrlich für alle ein Zuhause schaffen. “*

*C. Herpel*



# INHALT

<b>BERICHT DES VORSTANDES</b>	5
Bericht des Vorstandes FINANZEN	6
Bericht des Vorstandes WOHNUNGSWESEN	8
Bericht des Vorstandes TECHNIK	10
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	13
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2011	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2011	18
Auszug zum Anhang Jahresabschluss 2011	19
Anlagevermögen und Verbindlichkeiten	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage	22
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes	24
Impressum	25



*„ Gemeinsam arbeiten  
wir an unserer Vision von  
der WBG 2020. “*

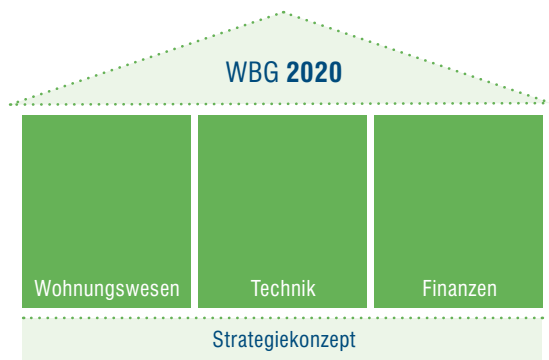


# BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2011 stand ganz im Zeichen unseres 110-jährigen Jubiläums. Es gab Anlass für einen Rückblick auf vergangene Jahre und die historische Entwicklung unserer WBG Südharz, aber auch für gemeinsame Stunden zum Feiern und Genießen.

Mit einem Fest für Groß und Klein begingen wir zusammen mit unseren Mitgliedern dieses Jubiläum und nutzten die Gelegenheit, um uns für jahrzehntelange Treue besonders zu bedanken.

Umso erfreulicher ist, dass das Jubiläumsjahr 2011 auch wirtschaftlich wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr war. Es beweist uns, dass die in der Vergangenheit gelegten Grundsteine eine solide Basis sind für das auf ihr errichtete Haus „WBG Südharz“. Dieses Jahr heißt es nun wieder nach vorn zu blicken und die Hürden der Zukunft zu meistern. Um dafür gerüstet zu sein, haben im vergangenen Jahr die Vorstände und der Aufsichtsrat gemeinsam ein Strategiekonzept „WBG 2020“ auf den Weg gebracht.



Das Strategiekonzept beinhaltet Maßnahmen zur strategischen Ausrichtung unserer Geschäftstätigkeit in den Schwerpunkten Mitgliederbetreuung und -gewinnung, Finanzierung, Bestandsanpassung sowie Management und Personal. Mit unseren Mitarbeitern werden wir gemeinsam diese Schwerpunkte mit Inhalten füllen. Die hier definierten Maßnahmen gelten als Handlungsmaxime für eine sichere Zukunft unserer WBG Südharz. So haben wir uns vorgenommen die Wirtschaftlichkeit weiter zu optimieren und langfristige Verbindlichkeiten abzubauen. Wir möchten, dass

nicht nur bestehende Mitglieder über Jahre der WBG Südharz ihre Treue halten, sondern auch neue Mitglieder durch den weiteren Ausbau unseres Serviceangebotes den Weg zu uns finden.

Unsere Bestände sollen durch ständige Anpassungen an die Bedürfnisse ihrer Bewohner und durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen ein attraktives Lebensumfeld bieten. Nicht zuletzt können wir dies mit hochqualifiziertem Personal und teamorientiertem Handeln erreichen. Dafür bieten wir unseren Mitarbeitern individuelle Förderungen und Weiterbildungen an.

Gemeinsam arbeiten wir an unserer Vision von der „WBG 2020“.

Durch Umsetzung dieser Strategie werden sich die Wohn- und Lebensbedingungen der Mitglieder spürbar verbessern und die wirtschaftliche Stabilität der WBG Südharz gewährleistet.

## Ihre Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Sven Dörmann  
Vorstand  
Wohnungswesen

Harald Eisentraut  
Vorstand  
Technik

Steffen Loup  
Vorstand  
Finanzen

# BERICHT DES VORSTANDES

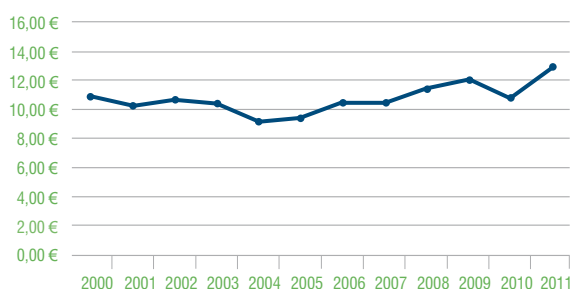
## FINANZEN

Demografie ist nicht mehr nur ein Fremdwort. Demografie ist eine Entwicklung, die bereits unser tägliches Denken und Handeln beeinflusst. Das spüren wir auch im Bereich Finanzen unserer WBG. Auch hier müssen wir uns rüsten für die kommenden Anforderungen, die an uns gestellt werden.

Das Jahr 2011 war geprägt von Herausforderungen, die wir mit der Unterstützung unserer Mitarbeiter und Aufsichtsräte gut gemeistert haben. Das überplanmäßige Jahresergebnis beweist dies eindrucksvoll. Einen Bilanzgewinn in Höhe von 1.544,8 T€ können wir dieses Jahr den Vertretern als Ergebnis vorweisen.

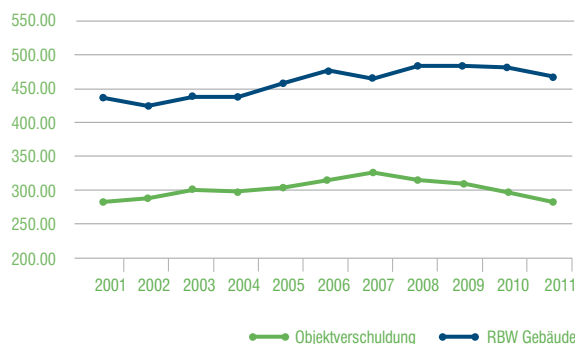
Die positiven Ergebnisse der letzten Jahre haben unsere finanzielle Basis gestärkt. Unsere Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert. So war es möglich, sämtliche Investitionen in die Objekte im vergangenen Geschäftsjahr vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren. Neben dem bedarfsgerechten Umbau von Wohnobjekten steht mehr und mehr die Sanierung und Instandsetzung von bereits modernisierten Immobilien auf dem Arbeitsplan. Die sogenannte zweite Sanierungs- und Instandsetzungswelle zwingt uns zu konkreten Planungen für die Zukunft. Dank der Einführung intelligenter Software haben wir auch diesen Bereich bestens im Blick. Sie zeigt uns schon jetzt auf, dass künftig mehr Investitionen in die Instandhaltung fließen werden. Die sich in der Bilanz niederschlagenden werterhöhenden Maßnahmen, die aktivierungsfähigen Investitionen, werden sich anteilmäßig verringern. Entsprechend stellt sich die Entwicklung des Instandhaltungskostensatzes der letzten Jahre dar:

### ENTWICKLUNG DES INSTANDHALTUNGSKOSTENSATZES



Auch für die Zukunft sehen wir für die Finanzierung der notwendigen Investitionen aus aktueller Sicht die Aufnahme von Fremdkapital nicht vor. Wir arbeiten zielstrebig weiter an dem in unserem Strategiekonzept „WBG 2020“ gesteckten Ziel der zügigen Entschuldung. Im Jahr 2011 haben wir es durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen in Höhe von insgesamt 4.799,2 T€ erreicht, dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf unter 100 Mio. € gesenkt werden konnten.

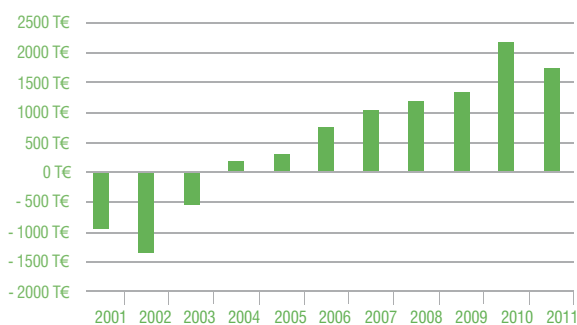
### ENTWICKLUNG DER RESTBUCHWERTE DER GEBÄUDE UND OBJEKTVERSCHULDUNG



Das niedrige Zinsniveau des vergangenen Geschäftsjahres wurde durch den Vorstand strategisch genutzt, um bereits jetzt für kommende Prolongationszeiträume günstige Zinssätze für die laufenden Darlehen mit den Banken zu vereinbaren. Somit senken sich sukzessiv die Kapitalkosten für die bestehenden Fremdmittel. Der durchschnittliche Zinssatz erreichte zum Jahresende einen Wert von nur ca. 4 %.

All diese Entwicklungen haben Einfluss auf den Bereich der Hausbewirtschaftung. Hier konnten wir wieder sehr gute Ergebnisse vorweisen. Im Kernbereich der Geschäftstätigkeit bezifferte sich das Ergebnis auf 1.750,2 T€.

## ERGEBNIS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG



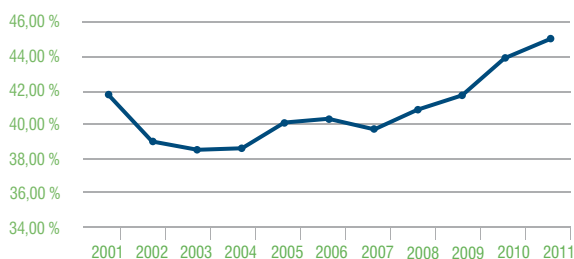
Diese Resultate werden auch durch die tägliche effektive Arbeit unserer qualifizierten und motivierten Mitarbeiter erzielt. Die Mitarbeiterförderung ist daher ein wichtiger Punkt in unserer strategischen Ausrichtung. Aus diesem Grund bilden wir jedes Jahr junge Menschen in einem spannenden und vielseitigen Berufsbild aus. Wir freuen uns sehr, dass es auch im letzten Jahr möglich war, 2 Auszubildende in eine Anstellung zu übernehmen und ihnen somit eine gute Perspektive bieten zu können. Darüber hinaus sorgen wir gern dafür, dass sich unsere Mitarbeiter durch Weiterbildungen zum Immobilienfachwirt und Immobilienbetriebswirt qualifizieren und sich durch spezialisierte Intensivlehrgänge fundierte Fachkenntnisse aneignen können.

Für unsere Mitglieder ist das ein Zeichen, dass unsere WBG mit viel Verantwortung und Fachkenntnis geführt wird. Sie bringen uns ein hohes Maß an Vertrauen entgegen und unterstützen uns durch die gewählten Vertreter. Wir bedanken uns an dieser Stelle für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im letzten Jahr.

Umso mehr freuen wir uns, dass der im Jahr 2011 neu ins Leben gerufene Service „Wohnen & Sparen“ regen Anklang gefunden hat. Vom Mai 2011 bis zum 31. Dezember 2011 konnten ca. 100 Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von 1.043,5 T€ an Mitglieder ausgegeben werden, die sich mit bis zu 3,5 % Zinsen eine attraktive Kapitalanlage bei ihrer Genos-

senschaft gesichert haben. Die Kombination sicheres Wohnen und attraktives Sparen ist unser Angebot für eine Zukunft mit unserer WBG Südharz.

## ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



### Inhaberschuldverschreibung



Steffen Loup Vorstand Finanzen

# BERICHT DES VORSTANDES WOHNUNGSWESEN

„110 Jahre – Miteinander zu Hause –“ So lautete das Motto unseres Jubiläumsjahres 2011. Aus diesem Anlass und auf Grund der hervorragenden Entwicklung der letzten Jahre, hatten wir beschlossen dies entsprechend zu feiern.

Ein 30-minütiger Film, den alle WBG-Mitglieder erhielten, zeigt die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnens in der Nordhäuser Region mit seiner langen Tradition am Beispiel einer Familie über viele Generationen.

110 Mitglieder unserer WBG Südharz wohnen länger als 55 Jahre unter unserem genossenschaftlichem Dach. Diese luden wir zu einer „Dankeschön-Veranstaltung“ in den Pavillon unserer Wohnanlage „An der Zichorienmühle“ ein.



„110 Jahre – Miteinander zu Hause –“, Familienfest auf dem Petersberg in Nordhausen

Damit drückten wir unseren ältesten Mitgliedern unseren besonderen Dank für jahrzehntelange Treue und Engagement aus. Sie waren diejenigen, die unsere Wohnungsbaugenossenschaft nach dem 2. Weltkrieg und fast völliger Zerstörung wieder aufgebaut hatten.

Im Jubiläumsjahr starteten wir für den Nachwuchs unsere Aktion „WBG Sprössling“ erfolgreich. Viele WBG-Eltern nutzten die Möglichkeit für ihren neugeborenen Sprössling einen Baum zu pflanzen. Diese Aktion ist gleichzeitig Bestandteil unseres Strategiekonzepts „WBG 2020“, in dem wir uns hin zur „Grünen WBG“ entwickeln möchten.

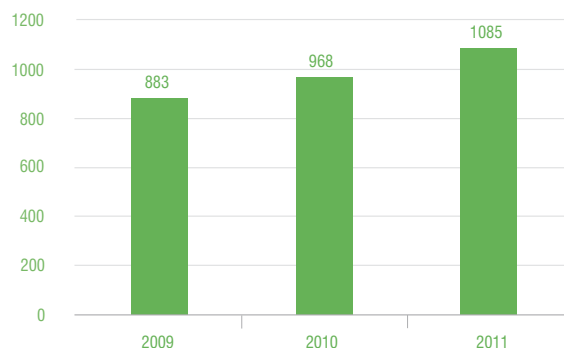
Den Höhepunkt des Jahres stellte aber unser Familienfest am 29.05.2011 auf dem Petersberg in Nordhausen

dar. Tausende waren gekommen, um mit uns und unseren Mitarbeitern das Jubiläum zu feiern. Höhepunkte, wie die aus dem Fernsehen bekannte „Maus-Show“ für die Kleinsten, die aus dem Radio bekannten Moderatoren Romy Anders und Jens Mey, die „ABBA-Revival-Band“ oder Gerda Gabriel mit Hits für unsere älteren Mitglieder, begeisterten alle Besucher. Und der Ruf, solch ein tolles WBG-Familienfest zum nächsten kleinen Jubiläum 2016 zu wiederholen, wurde oft gehört.

Doch das Jubiläumsjahr 2011 bestand nicht nur aus einer großen WBG-Party. Im Geschäftsalltag waren die besonderen Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes zu bewältigen.

So erreichte mit 1.185 die Anzahl abgeschlossener Nutzungsverträge für unsere Wohnungen einen neuen Höchststand. Dies entspricht einer Steigerung von 23 % innerhalb von drei Jahren. Die hohe Fluktuationsquote von rund 14 % wurde besonders durch einen hohen Nutzerwechsel von über 50 % im Bereich unserer knapp 800 Studentenwohnungen und -appartements beeinflusst.

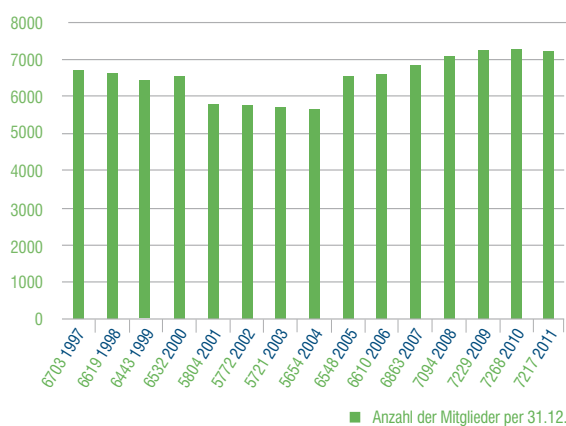
## ANZAHL DER NEUVERTRÄGE 2011



Trotzdem verringerte sich erstmals die Vermietungsquote per 31.12. im Vorjahresvergleich wie auch die absolute

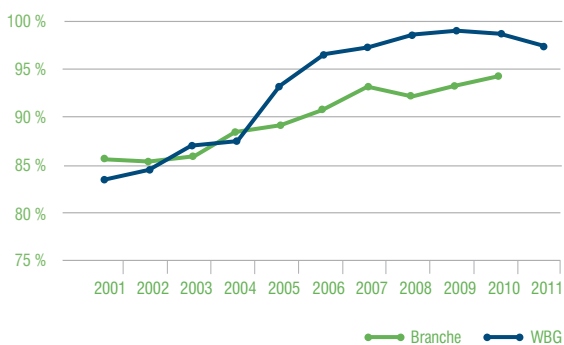
Mitgliederanzahl. Die erwartete Trendwende und wachsende Anspannung im Nachfrage-Angebot-Verhältnis auf dem regionalen Wohnungsmarkt sind nun spürbar.

### MITGLIEDERENTWICKLUNG WBG EG SÜDHARZ



Die Vermietungsquote bewegt sich dennoch weiter auf sehr hohem Niveau.

### ENTWICKLUNG DER VERMIETUNGSQUOTE



2011 beschlossen wir weitere Schritte, um der führenden Rolle im Nordthüringer Raum mit hohen Qualitätsmaßstäben auch zukünftig gerecht werden zu können. Im Rahmen der Entwicklung eines Corporate Correspondence Handbuches wurde unsere Firmenkommunikation

mit unseren Mitgliedern überarbeitet und auf die Inhalte unseres Leitbildes abgestimmt. Im Jahr 2012 soll dann die Organisationsstruktur unserer Akquise- und Vermietungstätigkeit neu entwickelt werden.

Die Mieterbindung wird im Rahmen unserer WBG-Philosophie „Wohnen mit Service“ noch stärker in den Focus unseres Handelns treten. Mit der Erweiterung im Team unserer Wohnungswarte und Sozialarbeiter um eine Mitarbeiterin, deren Aufgabe vor allem die Seniorenberatung ist, wurden bereits erste Weichen gestellt. Eine große Online-Mitgliederbefragung soll 2012 weitere Potenziale verdeutlichen.

Die Etablierung jährlicher „WBG-Nachbarschaftsfeste“ ist dabei eine von vielen Ideen zur Stärkung des „Miteinander zu Hause“-Gedankens bei unserer WBG Südharz. Außerdem ist im internationalen Jahr der Genossenschaften wieder ein WBG-Familienfest geplant. Diesmal wird es die 1. WBG-Olympiade geben. In Anlehnung an die Spiele in London werden wir ein großes Familien-Sportfest organisieren.

Wir haben uns wieder anspruchsvolle Ziele gesteckt. Mit unseren motivierten Mitarbeitern werden wir sie erreichen.

Sven Dörmann Vorstand Wohnungswesen



# BERICHT DES VORSTANDES TECHNIK



Nordhausen, Neustadtstraße 13–17

Das Geschäftsjahr 2011 war für uns ein erfolgreiches Jahr. Aufgrund unserer guten wirtschaftlichen Lage, den Erfolgen bei der Vermietung und unserer weiteren Entschuldung, konnten wir wieder umfangreiche bauliche Änderungen und Wertverbesserungen an der Bausubstanz umsetzen. Damit verbunden war eine fortschreitende Aufwertung der Wohnqualität für die Nutzer von rund 300 Wohnungen.

Die Neustadtstraße 13–17 in Nordhausen – mit 30 Wohneinheiten (WE) – rüsteten wir mit Personenaufzugsanlagen je Hauseingang aus. Die Elektroinstallation wurde auf den neuesten Stand gebracht.

Weiterhin wurden die Balkone und die Fassade überarbeitet, so dass das Gebäude an seinem exponierten Standort ein sehr eindrucksvolles Bild bei seinem Betrachter hinterlässt. Dazu trägt wesentlich eine wandmontierte Solarthermieanlage bei, die die Warmwasserbereitung unterstützt. Mit einer Kollektorfläche von rund 32 m<sup>2</sup> lassen sich in diesem Fall jährlich etwa 13.000 kWh an Fernwärmeenergie einsparen, die den dort ansässigen Wohnungsnutzern direkt zugute kommen. Der Investitionsaufwand betrug rund 699,8 T€.

Für die Bewohner der 24 WE in der Weberstraße 4 in Nordhausen hat sich ebenfalls die Wohnqualität durch den Einbau eines Personenaufzuges nachhaltig verbessert. Die hier für uns einmalige Situation eines innenliegenden Treppenhauses mit sogenanntem „Treppenaugen“ und die Verteilergänge je Geschoss ermög-

ten die barrierearme Erschließung aller Wohnungen mit nur einem Aufzug. Die dafür aufgewendeten Mittel in Höhe von 181,4 T€ sind somit gut in die Zukunft dieses Wohnobjektes investiert.

Im Wohngebiet „Nord“ in Nordhausen erneuerten wir diverse Hauseingänge und Gehwege und schufen 9 PKW-Stellplätze. Durch neue Treppenstufen und neue Pflasterung konnten die Eingangsbereiche attraktiver und sicherer gestaltet werden. Hierfür haben wir 93,5 T€ bereit gestellt.

Aufgrund der starken Nachfrage nach PKW-Stellplätzen in den letzten Jahren errichteten wir im Geschäftsjahr 2011 für 60,4 T€ in der Dr.-Silberborth-Straße in Nordhausen 10 Beton-Fertigteilaragen.

Am Standort Bleicherode führten wir im Berichtsjahr 2011 auch wieder zwei größere Baumaßnahmen durch. Die Gartenstraße 58–60 wurde einer komplexen Modernisierung mit Anbau von neuen Balkonen und der energetischen Sanierung der Heizung sowie der

## WESENTLICHE INVESTITIONEN UND INSTANDSETZUNGEN IN 2011

OBJEKT	MASSNAHME	INVESTITIONEN (T€)
<b>NORDHAUSEN</b>		
Neustadtstraße 13–17	Personenaufzüge, Fassadensanierung, Elektroanlage, Solarthermie	699,8
Weberstraße 4	Personenaufzug	181,4
Dr.-Robert-Koch-Straße 15–21, 23–29, 31–37	Hauseingangsbereiche, Gehwege, PKW-Stellplätze	
Aueblick 12		93,5
Dr.-Silberborth-Straße	Garagenneubau	60,4
Löbnitzstraße 6–12, 7–11	Fassadensanierung, Sanierung der Haus- und Nebeneingänge	59,0
<b>BLEICHERODE</b>		
Gartenstraße 58–60	Komplexsanierung	335,6
Käthe-Kollwitz-Straße 26–28, 29–32, 41–43	grundhafter Ausbau der Versorgungswege	62,5

Gebäudehülle durch entsprechende Wärmedämmmaßnahmen unterzogen. Die aufgewendeten Mittel in Höhe von 335,6 T€ sichern diesen Standort für die Zukunft.

Die grundhafte Sanierung von drei maroden Versorgungswegen im Wohngebiet Käthe-Kollwitz-Straße hat das Wohnumfeld spürbar verbessert und für die Anwohner große Entlastung gebracht. Der finanzielle Aufwand betrug hier rund 62,5 T€.

2011 verwendeten wir insgesamt 1.507,2 T€ für Investition in unseren Bestand. Davon entfielen 730,2 T€ auf Instandhaltungskosten und 777,0 T€ auf den aktivierungsfähigen Anteil. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 4.458,4 T€ für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 12,92 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit über den Werten der vergangenen Jahre.

Das Strategiekonzept „WBG 2020“, welches die Arbeit des Vorstandes in den nächsten Jahren prägen wird,

wird auch im Bereich Technik seine Umsetzung finden. Hier wollen wir die Herausforderung annehmen, welche in der Entwicklung des demografischen Wandels, in der Nutzung von natürlichen Ressourcen und in dem Umdenken hin zum ökologischen Handeln liegt.

Harald Eisentraut Vorstand Technik







# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen. Der Vorstand wurde in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss nebst Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. In diese Prüfung mit einbezogen wurden die Feststellungen des Prüfungsverbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft e. V., die Beratungen und Prüfungshandlungen der Fachausschüsse Bau und Finanzen des Aufsichtsrates sowie die gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand. Im Ergebnis der Prüfungen bestätigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung. Im Berichtsjahr wurden 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie 4 Sitzungen der Ausschüsse Bau und Finanzen durchgeführt. In den Ausschüssen wurden die jeweils vom Vorstand vorgelegten Unterlagen ausführlich beraten und die Ergebnisse in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand vorgetragen und diskutiert.

Die 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 Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder.

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 Bau und Finanzen durch hochqualifizierte Kräfte aus dem Bereich der Wirtschaft, des Bankwesens, des Bauwesens sowie aus juristischen und steuerberatenden Berufen wird dies auch zukünftig sichergestellt. In der Prüfungsschlussitzung am 27.04.2012 stellte der Prüfungsleiter des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. fest, dass der Aufsichtsrat im Jahre 2011 jederzeit seinen Pflichten nachgekommen ist. Somit hat er entsprechend seiner Verpflichtung dazu beigetragen, dass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2011 erteilt wurde. Der Vorstand der Genossenschaft ist zu jedem Zeitpunkt seinen gesetzlichen

und satzungsrechtlichen Aufgaben 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. Gemeinsam wurden die strategischen Zielsetzungen im Strategiekonzept „WBG 2020“ festgeschrieben. Die Umsetzung wird für alle Mitglieder spürbar sein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2011 festzustellen, dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft und ihren hohen Einsatz. Besonderer Dank gilt den Vertretern für ihre auf das Wohl unserer Genossenschaft gerichtete Tätigkeit.



Thomas Kunze  
Aufsichtsratsvorsitzender



Aufsichtsrat





# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		61.810,00	79.091,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	173.427.766,43		177.588.977,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.568.398,98		6.795.427,12
3. Grundstücke ohne Bauten	1.106.586,18		1.106.586,18
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.110,00	181.461.356,47	386.203,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.649.632,96	1.513.213,67
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.311.707,66		6.443.758,38
2. Andere Vorräte	31.510,80	6.343.218,46	22.828,86
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	244.304,03		176.196,81
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.140,21		11.349,51
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89.656,35		59.765,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.000.331,04	1.345.431,63	948.993,70
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.222.283,70		6.676.112,02
2. Bausparguthaben	530.885,31	9.753.169,01	468.207,40
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		209.857,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	388.394,96	388.394,96	411.179,33
<b>D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		120.683,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>201.123.696,49</b>	<b>202.921.242,44</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	533.164,41		449.508,26
2. der verbleibenden Mitglieder	7.300.729,82		7.338.063,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.928,46	7.849.822,69	20.447,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	137.364,82 €		
Vorjahr:	138.903,84 €		
<b>II. Kapitalrücklage</b>		325.245,86	308.295,86
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage	3.433.865,62		3.279.365,62
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	154.500,00 €		
Vorjahr:	469.600,00 €		
3. Andere Ergebnisrücklagen	20.753.666,73	82.592.091,49	19.363.416,08
davon Einstellung aus Jahresüberschuss:			
Geschäftsjahr:	1.390.250,65 €		
Vorjahr:	4.225.770,62 €		
<b>IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>90.767.160,04</b>	<b>89.163.655,08</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		2.396.599,63	2.684.195,71
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Anleihen	1.043.500,00		142.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.872.242,28		103.026.505,31
3. Erhaltene Anzahlungen	6.819.760,51		6.731.799,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.931,60		131.253,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.658,74		755.981,52
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	300.534,19		239.602,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	66.547,96	107.959.175,28	44.837,02
davon aus Steuern:	10.597,76 €		
Vorjahr:	5.414,16 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	6.724,80 €		
Vorjahr:	0,00 €		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>761,54</b>	<b>911,45</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>201.123.696,49</b>	<b>202.921.242,44</b>

„ Die Vermietungsquote im Jahr 2011 hält sich auf einem guten Niveau von 97,5 % Vermietungen der WBG-Wohnungen. “

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2011		Geschäftsjahr 2010
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse aus</b>			
a. der Hausbewirtschaftung	25.619.494,45		25.242.157,47
b. Betreuungstätigkeit	123.682,58		123.275,69
c. anderen Lieferungen und Leistungen	71.894,48	25.815.071,51	65.814,11
<b>2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-132.050,72	207.024,52
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		647.901,13	2.996.368,97
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.757.464,64	-10.177.517,07
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>15.573.457,28</b>	<b>18.457.123,69</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter		-2.056.517,50	-1.877.538,25
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		-428.608,55	-420.694,07
davon für Altersversorgung:	38.014,80 €		
Vorjahr:	38.544,87 €		
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen</b>		-5.310.019,09	-5.305.129,35
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.448.962,01	-1.108.498,76
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		168.297,16	132.250,54
davon Abzinsung:	7.813,27 €		
Vorjahr:	0,00 €		
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-4.486.964,16	-4.794.539,55
davon Abzinsung:	25.643,00 €		
Vorjahr:	48.001,33 €		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>2.010.683,13</b>	<b>5.082.974,25</b>
<b>10. Außerordentliche Erträge</b>		0,00	57.030,80
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>		0,00	-39.462,70
<b>12. Sonstige Steuern</b>		-465.932,48	-405.171,73
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.544.750,65</b>	<b>4.695.370,62</b>
<b>13. Einstellung in gesetzliche Rücklage</b>		154.500,00	469.600,00
<b>14. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen</b>		1.390.250,65	4.225.770,62
<b>BILANZGEWINN/BILANZVERLUST</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# AUSZUG ZUM ANHANG JAHRESABSCHLUSS 2011

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB),

des Genossenschaftsgesetzes sowie den Satzungsbestimmungen aufgestellt.

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

### Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten. Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungssätze von 2 % p. a. zugrunde gelegt. Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungssätze aufgrund einer Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren festgelegt. 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 %.

### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

### Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 6.311.707,66 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 70.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 119.000,00 € und in Höhe von 18.477,50 € für eigengenutzte Objekte. Die Vorräte an Heizöl wurden nach Fifo-Verfahren bewertet.

### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis erfolgte zum Nennwert. Vorhandene Risiken sind durch

Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 108.663,30 € berücksichtigt. Die Gewährung eines Darlehens an die K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung GmbH & Co. KG, Sottorum, erfolgte in Höhe von 861.724,00 € im Jahr 2008, aktuell beträgt die Forderung 773.366,08 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten in Höhe von 209.857,94 € wurden als sonstiger betrieblicher Aufwand auf Grund der Umfinanzierung des Darlehens ausgebucht. Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten einen Kostenzuschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460.000,00 €. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren.

### Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Vermögensgegenstand, der dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen ist und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dient, verrechnet. Im Geschäftsjahr 2011 stand dem Erfüllungsbetrag aus Altersteilzeit in Höhe von 269.317,00 € ein verpfändetes Vermögen in Höhe von 390.000,00 € gegenüber. Somit ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 120.683,00 €.

### 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 ihrem Erfüllungsbetrag 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 auf insgesamt 1.624.068,37 erhöht. Die WVG verwaltet u. a. 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbvertrag 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. Diese beträgt zum 31.12.2011, 1.740.705,48. Für das Jahr 2011 wurden Leistungen in Höhe von 216.393,35 in Anspruch genommen. Für das Geschäftsjahr 2011 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 8.928,19 ausgewiesen. Zum 31.12.2011 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von insgesamt 1.635.063,04 ausgewiesen.

# ANLAGEVERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2011

ANLAGEN IN €	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.11	ZUGÄNGE 2011
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>189.696,54</b>	<b>16.880,60</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	<b>255.273.578,10</b>	777.013,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>7.839.848,52</b>	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>1.220.614,41</b>	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	<b>23.494,88</b>	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	<b>946.553,63</b>	59.512,13
<b>SACHANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>265.304.089,54</b>	<b>836.525,58</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>1.513.213,67</b>	136.419,29
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>267.006.999,75</b>	<b>989.825,47</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2011

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

	INSGESAMT   €	1 JAHR   €
<b>Anleihen</b>	<b>1.043.500,00</b>	<b>134.500,00</b>
Vorjahr	142.500,00	142.500,00
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>98.872.242,28</b>	<b>5.569.071,86</b>
Vorjahr	103.026.505,31	4.666.342,74
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>6.819.760,51</b>	<b>6.819.760,51</b>
Vorjahr	6.731.799,52	6.731.799,52
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>152.931,60</b>	<b>152.931,60</b>
Vorjahr	131.253,95	131.253,95
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>703.658,74</b>	<b>703.658,74</b>
Vorjahr	755.981,52	755.981,52
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>300.534,19</b>	<b>300.534,19</b>
Vorjahr	239.602,88	239.602,88
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>66.547,96</b>	<b>66.547,96</b>
Vorjahr	44.837,02	44.837,02
	<b>107.959.175,28</b>	<b>13.747.004,86</b>
Vorjahr	111.072.480,20	12.712.317,63



„ Das langfristige Vermögen ist zu 103,9 % durch langfristiges Kapital gedeckt. “

ABGÄNGE 2011	UMBUCHUNGEN 2011	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.11	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.11	BUCHWERT 31.12.11
0,00	0,00	206.577,14	144.767,14	61.810,00
0,00	0,00	256.050.591,55	82.622.825,12	173.427.766,43
0,00	0,00	7.839.848,52	1.271.449,54	6.568.398,98
0,00	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
109.565,92	0,00	896.499,84	561.389,84	335.110,00
109.565,92	0,00	266.031.049,20	84.569.692,73	181.461.356,47

0,00	0,00	1.649.632,96	0,00	1.649.632,96
109.565,92	0,00	267.887.259,30	84.714.459,87	183.172.799,43

RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
1-5 JAHRE   €	ÜBER 5 JAHRE   €		
909.000,00			
0,00			
20.108.258,05	73.194.912,37	98.872.242,28	Grundpfandrecht
20.503.320,35	77.856.842,22	103.026.505,31	Grundpfandrecht
21.017.258,05	73.194.912,37	98.872.242,28	
20.503.320,35	77.856.842,22	103.026.505,31	

# BERICHT ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## STRUKTURBILANZ

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt folgende Entwicklung:

VERMÖGEN	31.12.2011 in T€	31.12.2010 in T€
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	181.523,2	185.979,8
Finanzanlagen	1.649,6	1.513,2
Rechnungsabgrenzungsposten	371,8	394,8
Langfristige Forderungen	773,4	800,0
Geldbeschaffungskosten	0,0	196,6
<b>SUMME</b>	<b>184.318,0</b>	<b>188.884,4</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		
Übriges Vorratsvermögen	31,5	22,8
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten und Bausparvermögen	1.029,8	834,3
<b>SUMME</b>	<b>1.061,3</b>	<b>857,1</b>
Flüssige Mittel	9.222,3	6.676,1
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Verrechnung	120,7	0,0
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>194.722,3</b>	<b>196.417,6</b>
<b>KAPITAL</b>	<b>31.12.2011 in T€</b>	<b>31.12.2010 in T€</b>
<b>LANGFRISTIGES KAPITAL</b>		
Eigenkapital	90.218,1	88.693,8
Fremdkapital	98.039,9	102.729,3
Rückstellungen	1.549,0	1.698,0
<b>SUMME</b>	<b>189.807,0</b>	<b>193.121,1</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Rückstellungen	847,6	986,2
Verbindlichkeiten	4.067,7	2.310,3
<b>SUMME</b>	<b>4.915,3</b>	<b>3.296,5</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>194.722,3</b>	<b>196.417,6</b>

## EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

EIGENKAPITAL	2011 in T€	2010 in T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.300,7	7.338,1
Kapitalrücklage	325,2	308,3
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	3.433,9	3.279,4
Andere Ergebnismrücklagen	20.753,7	19.363,4
<b>SUMME</b>	<b>90.218,1</b>	<b>88.693,8</b>

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 beträgt die Eigenkapitalquote 45,1 % (Vorjahr 43,9 %).

## ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE	2011 in T€	2010 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.619,5	25.242,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	668,1	516,7
Bestandsveränderungen	-132,0	207,0
<b>SUMME</b>	<b>26.155,6</b>	<b>25.965,9</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.688,0	6.793,5
Instandhaltungsaufwand	3.904,2	3.166,7
Personalaufwand	2.430,5	2.252,0
Abschreibungen	5.310,0	5.305,1
Zinsaufwand	4.487,0	4.794,5
Sonstige Aufwendungen	1.585,6	1.474,1
<b>SUMME</b>	<b>-24.405,4</b>	<b>-23.785,9</b>
Betriebsergebnis	1.750,2	2.180,0
Zinsergebnis	168,3	132,2
Neutrales Ergebnis	-373,7	2.383,2
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>1.544,8</b>	<b>4.695,4</b>

## 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 2011 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, 27. April 2012



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

  
Elfrich  
(Wirtschaftsprüfer)

  
Stellmacher  
(Wirtschaftsprüfer)

## **IMPRESSUM**

Dieser Geschäftsbericht wird allen Vertretern der Genossenschaft, interessierten Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstituten und Verbänden sowie den gesetzlich vorgeschriebenen Stellen zugestellt.

## **HERAUSGEBER**

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

## **FOTOS**

Atelier Veit | Fotografie, Nordhausen;  
agentur wirsinds, Nordhausen;  
LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

## **GESTALTUNG**

LANDSIEDEL | MÜLLER | FLAGMEYER, Nordhausen

## **DRUCK**

Starke Druck, Sonderhausen  
Mai 2012

#### **WBG EG SÜDHARZ**

##### **HAUPTSITZ**

Bochumer Straße 3/5  
99734 Nordhausen

Telefon (03631) 697-0  
Telefax (03631) 983072

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

##### **SPRECHZEITEN**

Di und Do 9.00–12.00 Uhr  
13.00–17.00 Uhr

##### **GESCHÄFTSZEITEN**

Mo und Mi 7.00–16.30 Uhr  
Di und Do 7.00–17.30 Uhr  
Fr 7.00–12.30 Uhr

#### **ZWEIGSTELLEN**

##### **Bleicherode**

Käthe-Kollwitz-Straße 29a  
99752 Bleicherode

Telefon (036338) 42213  
Telefax (036338) 42376

##### **NIEDERSACHSWERFEN**

Goethestraße 15  
99768 Harztor OT Niedersachswerfen

Telefon (036331) 32316  
Telefax (036331) 32318

##### **HERINGEN**

Straße der Jugend 6  
99765 Heringen

Tel./Fax (036333) 70370

