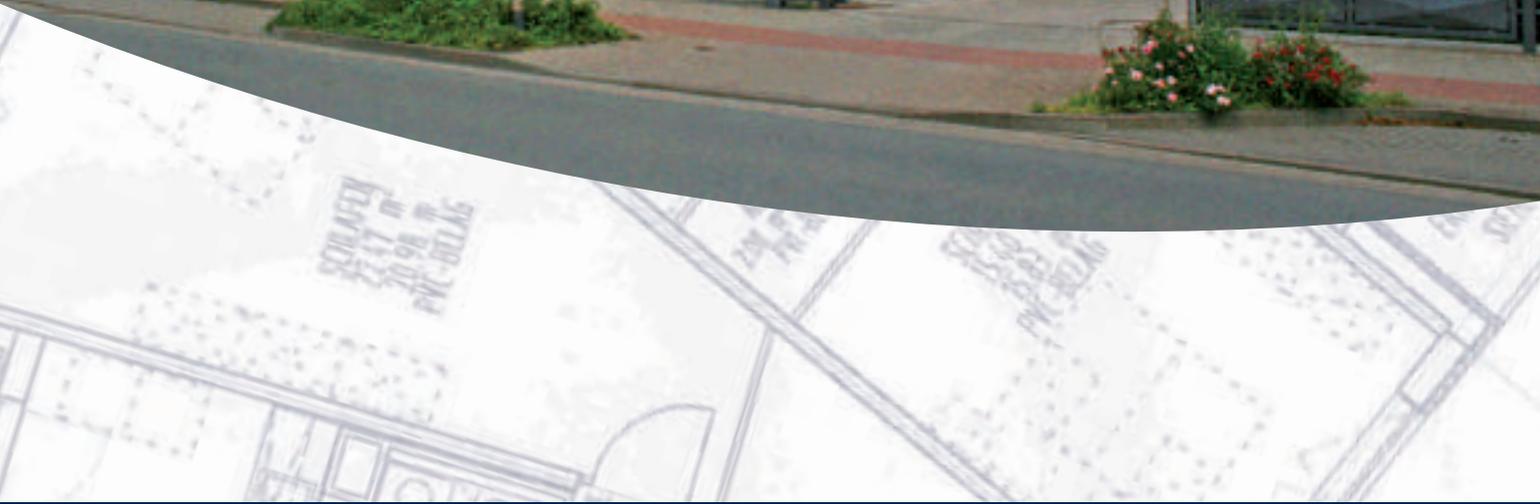


Geschäftsbericht 2007

*Wohnen
mit Service!*



WBG WohnungsBau
Genossenschaft eG
SÜDHARZ





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

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

Geschäftsleitung

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



WBG eG Südharz auf einen Blick

	2005	2006	2007
Zahl der Mitglieder	6.548	6.610	6.863
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.162,8	7.152,4	7.219,3
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.252	6.175	6.271
Zahl der Mitarbeiter	44	43	43
zuzüglich Azubi	2	2	2
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	2.667,3	2.871,5	3.013,1
Jahresfehlbetrag/-überschuss in T€	+2.048,0	+1.854,9	+1.707,1
Bilanzsumme T€	193.564,3	197.180,8	203.907,0
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen:	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2007

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 2007

*Wohnen
mit Service!*



Impressum

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

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotos

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotoservice Kötz, Nordhausen

Foto Kopyra, Nordhausen

agentur wirsinds, Nordhausen

Gestaltung

agentur wirsinds, Nordhausen

Druck

Starke Druck, Sondershausen

Mai 2008



Inhalt

	Seite
Bericht des Vorstandes	6
Wohnungswesen.....	8
Wohnen mit Service	11
Technik	12
Jahresabschluss	14
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes....	15
Bilanz zum 31.12.2007	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2007	19
Entwicklung des Anlagevermögens	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage.....	21
Eigenkapital und Ertragslage.....	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Ausblick	25



„Mit dem Bau einer **komfortablen Seniorenresidenz** in der Stolberger Straße für pflegebedürftige Bürger hat die Genossenschaft einen **neuen Weg zur Betreuung unserer Mitglieder** beschritten. In Ergänzung der erfolgten Bebauung wird angrenzend eine **Anlage für betreutes Wohnen** entstehen.“



Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2007 das zweite Jahr hintereinander kräftig gewachsen. Damit eng verbunden stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um rund 1,6% und in Thüringen um rund 1,3%. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und auch die Deutsche Bundesregierung gehen davon aus, dass sich die positive Wirtschaftsentwicklung in Deutschland auch im Jahr 2008 fortsetzt.

Die Arbeitslosigkeit in unserem Gebiet liegt weiterhin über dem Niveau der alten Bundesländer. Der Landkreis Nordhausen hatte am 31.12.2007 eine Arbeitslosenquote von 14,1% und somit 1.060 Arbeitslose weniger als ein Jahr zuvor.

Mit der Arbeitslosigkeit ist auch ein weiterer Bevölkerungsverlust durch Abwanderung verbunden. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nordhausen zeigt einen Rückgang im Jahr 2007 um 293 Bewohner, darin enthalten ist ein negativer Wanderungssaldo von 111 Personen.

Die 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert für den Landkreis Nordhausen einen weiteren Rückgang um 14%. Für die Stadt Nordhausen als Hauptvermietungsstandort der Genossenschaft fällt der Rückgang bis 2020 mit 6,2% dagegen wesentlich geringer aus.

Dem weiteren Rückgang der Bevölkerung und der Entwicklung der Altersstruktur wurde in der Einschätzung des Leerstandes bei der Vermietung und den Zielen für weitere Investitionstätigkeiten Rechnung getragen.

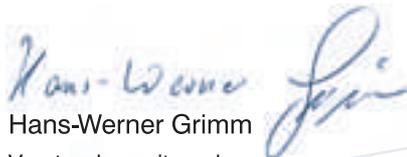
Positiv wirkt sich auch die stetige Steigerung der Vermietungszahl an Studenten der Fachhochschule und Auszubildende weiterer Bildungseinrichtungen im Territorium aus.

Mit dem Bau einer komfortablen Seniorenresidenz in der Stolberger Straße für pflegebedürftige Bürger hat die Genossenschaft einen neuen Weg zur Betreuung unserer Mitglieder beschritten.

In Ergänzung der erfolgten Bebauung wird angrenzend eine Anlage für betreutes Wohnen entstehen.

Die Firmenphilosophie „Wohnen mit Service“ wird so durch unsere Mitarbeiter und den Vorstand täglich mit Leben erfüllt und kontinuierlich weiterentwickelt.

„Mit dem Zusammenwirken vom planmäßigen Rückbau in den letzten Jahren, den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie dem Ausbau des Geschäftsfeldes „Junges Wohnen“ konnten die wirtschaftlichen Erfolge unserer Genossenschaft weiter verbessert werden.“


Hans-Werner Grimm
Vorstandsvorsitzender


Sven Dörmann
Vorstand Wohnungswesen


Harald Eisentraut
Vorstand Technik



*„Die Ausrichtung auf **zukunfts-**
fähige Geschäftsfelder und die nach-
haltige Entwicklung unserer Wohnge-
biete sind Garanten für die **positive**
Perspektive unserer Genossenschaft
als größtem Vermieter der Region.“*

*Die Teams
„Mitgliederservice“
und „Akquise“: Kerstin Hewert,
Heidmarie Bosse, Astrid Frank, Nadin Fehrmann,
Denise Barth, Heiko Hebestreit (v. l. n. r.)*





Bericht des Vorstandes – Wohnungswesen

„Die Entwicklung der WBG Südharz erscheint in vielerlei Hinsicht sehr positiv!“ Diese Einschätzung von Thüringens Wirtschaftsminister Jürgen Reinholz im Rahmen der Eröffnung der Seniorenresidenz unserer Genossenschaft trifft für das Geschäftsjahr 2007 im Besonderen zu.

Entgegen dem weiterhin schleichenden Trend der Branche hinsichtlich Mitgliederschwund und Vermietungsquote wurden die für das abgelaufene Jahr gesteckten Ziele erreicht und übertroffen. Eine erneute Steigerung unserer Mitgliederzahl um 253 sowie die weitere Entwicklung der Vermietungsquote auf über 97% stehen hierfür als beispielhafter Beleg.

Besonders erfreulich ist dabei die Feststellung, dass die Korrektur der Leerstandsquote in unserem Unternehmen nicht nur durch den Rückbau von Häusern mit strukturellem Leerstand erfolgte, sondern insbesondere durch die Neugewinnung von Mitgliedern und Mietern.

Die Ausrichtung der WBG Südharz auf zukunftsfähige Geschäftsfelder und die nachhaltige Entwicklung unserer Wohngebiete sind dabei die Garanten für die positive Perspektive unserer Genossenschaft als größtem Vermieter der Region.

Im Rahmen des an die Entwicklung der regionalen Bildungsträger (Fachhochschule, Berufsschulen, Private Akademie) gekoppelten weiteren Ausbaus von Wohnungen und Appartements für unser Geschäftsfeld „Junges Wohnen“ und das verstärkte Engagement an unseren Standorten in Bleicherode und Heringen im Rahmen der Neuvermietung, konnte eine erneute Steigerung der vermieteten Wohnfläche um fast 4.000 m² im Vorjahresvergleich erreicht werden.

Mit einem verwalteten Gesamtbestand von über 7.000 Wohnungen (inklusive Tochterunternehmen) ist die WBG Südharz in der Lage, Wohnraumwünsche vom „Jungen Wohnen“ über das „Familien-Wohnen“ bis hin zum „Senioren-Wohnen“ sowie „Sonderangeboten“ mit einfacher Ausstattung anbieten zu können.

Voraussetzung hierfür ist der Auftritt unserer Verwaltung als moderner, effizienter Dienstleister. Dies zu erreichen ist im Rahmen der Neukundengewinnung zuerst die Aufgabe unserer Teams „Akquise“ und „Mitgliederservice“. Hier erfolgt die in ein strategisches Marketingkonzept eingebettete Werbung für unseren Wohnraum und damit verbundene Serviceleistungen.

Vom Kundenerstkontakt über die Interessentengespräche bis hin zur Mitgliederaufnahme und Nutzungsvertragsabschluss werden unsere motivierten Mitarbeiter täglich vor neue Herausforderungen gestellt. So wurden im letzten Jahr über 900 Neuvermietungen realisiert. Gerade im Hinblick auf die Fluktuation bei Studenten und Auszubildenden ist dabei Flexibilität und lösungsorientiertes Handeln die Grundvoraussetzung für unseren Erfolg in diesem Marktsegment.

„Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Servicenachfrage liegen voll im Trend.“



Sanierungsstand und Wohnungsleerstand – Angaben zum 31.12.2007



WBG eG Südharz

	WBG eG Südharz			Leerstand		
	Anzahl	Wohnfläche	Anteil	Anzahl	Wohnfläche	Anteil
Saniert	3.998	220.595,04 m ²	63,75%	33	2.039,42 m ²	0,83 %
Teilsaniert	1.634	88.439,38 m ²	26,06%	24	1.404,60 m ²	1,47 %
Unsanitiert	639	29.995,24 m ²	10,19%	117	5.643,09 m ²	18,31 %
Gesamt	6.271	339.029,66 m²	100,00%	174	9.087,11 m²	2,77 %

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		Leerstand	
Saniert	758	43.186,80 m ²	7	421,29 m ²
				0,92%

Im Jahr 2007 konnte eine weitere Verbesserung der Vermietungsquote erreicht werden. Die Anzahl der Wohnungen stieg von 2006 zu 2007 um 96 Wohneinheiten. Grund der Erhöhung liegt im Zukauf einer Wohnanlage in der Schröderstraße in der Gemeinde Ilfeld sowie der Wohnungszuschnittsveränderung zur Schaffung von Studentenappartements.

Der Leerstand verringerte sich von 211 Wohnungen auf 174 Wohnungen auf eine Vermietungsquote von 97,23 % (Vorjahr 96,58 %). Die vermietete Wohnfläche stieg damit um 3.875,25 m² auf 329.942,55 m².

Die sehr gute Vermietungsquote der Wohnungen in der Tochtergesellschaft konnte auch im Jahr 2007 gehalten werden.

Zusätzlich verwaltet die Genossenschaft 297 Garagen, 1.600 Stellplätze für Pkw, 476 Nutzungsverträge für Stellplätze von Fremdgaragen und 18 gewerblich genutzte Objekte.

Forderungen aus Mieten

Die Höhe der Forderungen aus Vermietung betragen per 31.12.2007 nach Wertberichtigung 94,2 T €, dies entspricht 0,40 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch nach intensiver Bemühungen der Mitarbeiter der Genossenschaft und unserer Rechtsanwälte mit säumigen Mietern ins Gespräch und zur Zahlung ihrer Mietrückstände zu kommen, mussten im Jahr 2007 bei der WBG 77 und bei der Tochtergesellschaft der WVG 14 fristlose Kündigungen wegen Mietschulden ausgesprochen werden. Bei 9 Mietschuldern wurde die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher durchgesetzt.

Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten

WBG eG Südharz

	Anzahl	Wohnfläche
Bleicherode	749	43.073,59 m ²
Heringen	104	5.758,76 m ²
Ilfeld/Niedersachswerfen	206	11.449,72 m ²
Nordhausen	5.212	278.747,59 m ²

WVG Nordhausen mbH

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

Entwicklung der Mitgliederzahlen

Mitglieder

	Anzahl der Mitglieder
01.01.2007	6.610
Zugang 2007	732
Abgang 2007	479
davon Kündigung	353
Übertragung	16
Tod	80
Ausschluss	30
31.12.2007	6.863

Die Mitgliederanzahl unserer Genossenschaft hat sich auch 2007 wieder positiv entwickelt.

Mit der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ konnten wir 61 neue Mitglieder im Jahr 2007 aufnehmen.



Bochumer Hof – „Wiederbelebung eines Viertels“

Die historischen Wurzeln unserer Wohnungsbaugenossenschaft gehen zurück bis in die Anfangsjahre des 20. Jahrhunderts.

Zwischen heutiger Bochumer Straße, Hesseröder Straße, Hardenbergstraße und Yorckstraße wurde durch den 1901 gegründeten Nordhäuser Spar- und Bauverein eG ein Ensemble aus 7 Häusern in der Zeit zwischen 1905 und 1914 errichtet. In ehemals 188 kleinen Wohnungen lebten viele Arbeiterfamilien und die kleinen Hausgärten im Innenhof trugen mit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes bei.

Nach der politischen Wende im Jahr 1990 führte die Entwicklung auf dem Nordhäuser Wohnungsmarkt dazu, dass die Nachfrage dieser Wohnungen bis in das Jahr 2004 soweit zurückging, dass die Leerstandsquote trotz einer in der Mitte der 90er Jahre erfolgten Teilsanierung bei über 80% lag.

Mit der Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Nachfragesituation auf dem Nordhäuser Wohnungsmarkt zu nutzen, wurden die Weichen für eine Neubelebung des gesamten Wohnviertels gestellt, um „Junges Wohnen“ an diesem Quartier zu etablieren.

Seit 2005 wurden 6 Häuser nahezu vollsaniert und die Wohnungsgrundrisse in 4 Gebäuden komplett auf die Bedürfnisse von Studenten und Auszubildenden ausgerichtet.

Unsere Mitarbeiter aus den Teams „Akquise“ und „Mitgliederservice“ stellten sich der Aufgabe, dieses neue Angebot in sehr kurzer Zeit auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu etablieren.

Zum 31.12.2007 lag die Vermietungsquote der sanierten Häuser in den inzwischen 255 Apartments und Wohnungen bei über 97%. Im Jahr 2008 wird die Maßnahme mit der Herrichtung und Sanierung von weiteren 60 Apartments im siebten Haus vollendet. Zusätzlich entstanden Pkw-Stellplätze, eine Volleyballanlage sowie eine Tischtennisplatte usw., die die Philosophie dieses Standortes abrunden. „Junges Wohnen im Bochumer Hof“ – eine Erfolgsgeschichte der WBG eG Südharz.

„Erkenntnisse aus einem Pilotprojekt führten zur Revitalisierung eines historischen Ensembles mit hoher genossenschaftlicher Tradition.“





14.02.07

14.03.07

25.04.07



*Feierliche
Grundsteinlegung
am 16. März 2007*



Bericht des Vorstandes – Technik

Investitionen und laufende Instandhaltung

2007 nahm die Genossenschaft an vielen Gebäuden und Wohnungen sowie Außenanlagen Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung vor. Im Berichtsjahr begann auch der Bau einer

Seniorenresidenz in der Stolberger Straße in Nordhausen. Weiterhin erwarb die Genossenschaft eine Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten in der Schröderstraße 38–42 in Ilfeld.

Die aktivierungspflichtigen Bauleistungen erstreckten sich 2007 auf folgende Objekte:

Objekt	Maßnahme	Investitionen
Bleicherode		
7 verschiedene Standorte	Aufbau von Müllcontainer-Stellplätzen mit Einhausung	32.300,00 €
Ilfeld		
Schröderstraße 38–42	Kauf eines Mehrfamilienhauses	313.600,00 €
Nordhausen		
Stolberger Straße 89	Neubau Seniorenresidenz	3.516.800,00 €
Hardenbergstraße 3–7	Komplexsanierung	336.500,00 €
Kleiststraße 7–11	Modernisierung von Wohnungen und Treppenhäusern	179.900,00 €
Hesseröder Straße 29 a–c	Komplexsanierung	256.000,00 €
Conrad-Fromann-Straße 5–10	Fertigstellung Komplexsanierung inklusive Außenanlagen	59.200,00 €
Hallesche Straße 71–75	Komplexsanierung	119.100,00 €
Sangerhäuser Straße 22–30	Neugestaltung Außenanlagen	73.900,00 €
Bochumer Straße 44–46	Komplexsanierung	317.500,00 €
Bochumer Straße 48–52	Komplexsanierung	471.900,00 €
Hardenbergstraße 1 a–c	Komplexsanierung	527.900,00 €
Baltzer Straße 7, 9 und 11, 13	Fertigstellung Außenanlagen	21.800,00 €
Hagen 5–8	Fertigstellung Außenanlagen	6.500,00 €
Graf-v.-Stauffenberg-Straße 1–15	Balkonturm und Balkonverkleidungen	211.700,00 €

Darüber hinaus wurden für die laufende Instandhaltung in den Wohnungen, an den Wohngebäuden, Garagen und Außenanlagen 3.559.779 € aufgewendet.

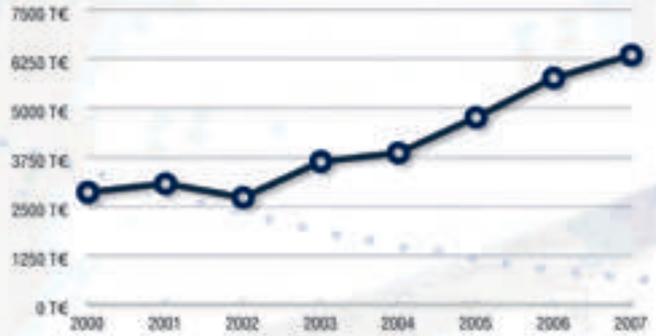
Der Instandhaltungskostensatz beträgt 10,49 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 10,48 €/m²).

Für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen und des Neubaus hat die Genossenschaft Darlehen in Höhe von 8.840.600,00 € aufgenommen. Davon wurde in 2007 ein Anteil von 55,7 % verwendet.

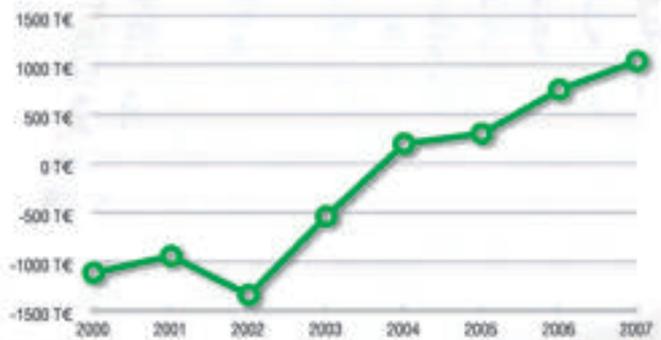


v.l.n.r.:
Die Bilder zeigen die sanierten Objekte aus 2007: Graf-v.-Stauffenberg-Straße 1–15, Hardenbergstraße 1a–c, Conrad-Fromann-Straße 5–10, Hallesche Straße 71–75. Untere Reihe v.l.n.r.: Baufortschritt Seniorenresidenz Stolberger Straße, Januar 2007 bis Februar 2008.

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



Ergebnis aus Hausbewirtschaftung



Entwicklung der Erlösschmälerung aus Leerstand



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 2007 geprüft.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Erfurt, 17. April 2008



PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Elfrich)
Wirtschaftsprüfer


(Stellmacher)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12.2007

Aktiva

	Geschäftsjahr (2007)		Vorjahr (2006)
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.694,00	29.049,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	178.187.039,20		180.126.255,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.170.706,42		1.188.918,67
3. Grundstücke ohne Bauten	1.110.378,43		1.677.287,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.286,00		257.892,00
6. Anlagen im Bau	4.083.744,64		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	102.516,54	184.992.166,11	41.636,31
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.139.118,89	1.025.130,64
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.831.675,46		5.767.238,42
2. Andere Vorräte	28.097,54	5.859.773,00	23.023,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	94.229,78		82.258,47
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	34.595,00		284.595,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.394,20		12.721,62
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	86.166,19		43.376,34
5. Sonstige Vermögensgegenstände	343.957,34	567.342,51	904.898,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.776.999,86		5.430.644,65
2. Bausparguthaben	286.111,91	11.063.111,77	235.312,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungsposten	249.830,87		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.970,00	264.800,87	27.038,55
Bilanzsumme		203.907.007,15	197.180.771,74



Passiva

	Geschäftsjahr (2007)		Vorjahr (2006)
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	410.441,18		404.452,94
2. der verbleibenden Mitglieder	7.219.048,49		7.152.420,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.700,00	7.643.189,67	25.455,34
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 96.927,27 € Vorjahr: 79.836,49 €			
II. Kapitalrücklage		256.520,86	239.295,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG davon für Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 171.000,00 €	2.504.165,62		2.333.165,62
3. Andere Ergebnisrücklagen davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 1.536.131,71 €	12.389.909,48	73.298.634,24	10.853.777,77
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		81.198.344,77	79.413.126,79
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		3.192.328,00	3.115.291,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.308.824,20		107.150.740,43
2. Erhaltene Anzahlungen	6.262.822,29		5.922.636,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.013,31		207.606,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718.632,74		1.169.051,68
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.453,81		159.832,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.867,05 € Vorjahr: 4.386,97 €	41.770,28	119.515.516,63	41.468,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten		817,75	1.017,73
Bilanzsumme		203.907.007,15	197.180.771,74

Gewinn und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr (2007)		Vorjahr (2006)
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a) der Hausbewirtschaftung	23.540.813,47		22.582.486,47
b) Betreuungstätigkeit	122.049,48		121.642,89
c) anderen Lieferungen und Leistungen	95.804,34	23.758.667,29	64.250,44
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.437,04	177.737,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		806.409,54	1.757.748,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.482.805,31	-9.209.655,60
5. Rohergebnis		15.146.708,56	15.494.210,48
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.788.423,90		-1.799.217,26
b) Soziale Abgaben	-411.806,56	-2.200.230,46	-417.483,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.897.541,92	-4.863.182,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.044.549,62	-1.237.719,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		339.504,00	164.036,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.234.358,54	-5.070.291,40
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.109.532,02	2.270.353,46
12. Sonstige Steuern		-402.400,31	-415.464,91
13. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		1.707.131,71	1.854.888,55
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		171.000,00	185.500,00
15. Einstellung in Ergebnisrücklage		1.536.131,71	1.669.388,55
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00



Anhang zum Jahresabschluss 2007

A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des

Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände:

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

Grundstücke mit Wohnbauten:

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 5 – 33 %. Die Bewertung von Grund und Boden erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Nordhausen vom 31. Dezember 1994 und 1996 abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10 %.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „unfertige Leistungen“ beinhaltet mit 5.831.675,46 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten; nach einer Wertberichtigung für Ansprüche Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 117.000,00 € und für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 141.000,00 €.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Vorhandene Risiken sind durch Abschreibungen nicht einbringbarer Forderungen in Höhe von 49.982,64 €, Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten von 126.337,02 € berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Unternehmensverbindungen

Die Genossenschaft ist 100%iger Gesellschafter der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Die Stammeinlage beträgt 50.00,00 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 1.113.554,30 € erhöht.

Die WVG verwaltet unter anderem 728 Wohnungen aus einem Zwischenerwerbervertrag im Rahmen des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes. Die Wohnungsbestände wurden vom Zwischenerwerber langfristig geleast bzw. gemietet, mit dem Ziel nach Ablauf des Leasing- bzw. Mietzeitraumes dem Bestand der Genossenschaft zurückgeführt zu werden. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mit verpflichtet.

Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH. Im Jahr 2007 wurden keine Mittel in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten und Anlagen

Verbindlichkeitspiegel 2007

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

	insgesamt €	1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.308.824,20	5.222.659,80
<i>Vorjahr</i>	107.150.740,43	4.445.227,01
Erhaltene Anzahlungen	6.262.822,29	6.262.822,29
<i>Vorjahr</i>	5.922.636,53	5.922.636,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.013,31	123.013,31
<i>Vorjahr</i>	207.606,58	207.606,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718.632,74	718.632,74
<i>Vorjahr</i>	1.169.051,68	1.169.051,68
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	60.453,81	60.453,81
<i>Vorjahr</i>	159.832,05	159.832,05
Sonstige Verbindlichkeiten	41.770,28	41.770,28
<i>Vorjahr</i>	41.468,55	41.468,55
	119.515.516,63	12.429.352,23
<i>Vorjahr</i>	114.651.335,82	11.945.822,40

Entwicklung des Anlagevermögens 2007

Anlagen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2007	Zugänge 2007
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	71.471,02	189,85
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	242.448.505,98	2.803.464,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.714.138,99	119.178,34
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.791.316,19	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.017.453,48	147.607,18
6. Anlagen im Bau	0,00	3.516.835,11
7. Bauvorbereitungskosten	41.636,31	60.880,23
Sachanlagevermögen	247.036.545,83	6.647.965,50
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.130,64	113.988,25
Anlagevermögen gesamt	248.133.147,49	6.762.143,60

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigen folgende Entwicklung:

	in T € 31.12.2007	in T € 31.12.2006
Vermögen		
Langfristig gebundenes Vermögen		
Geldbeschaffungskosten	237,1	0,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,7	29,1
Sachanlagen	184.992,2	183.315,5
Finanzanlagen	1.139,1	1.025,1
Summe	186.389,1	184.369,7
Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen		
Vorratsvermögen	28,1	23,0
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände, RAP	534,5	1.311,5
Bausparvermögen	286,1	235,3
Liquides Vermögen	10.777,0	5.430,6
Summe	11.625,7	7.000,4
Bilanzvolumen	198.014,8	191.371,1

	in T € 31.12.2007	in T € 31.12.2006
Kapital		
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		
Eigenkapital	80.774,2	78.983,1
Fremdkapital		
Langfristige Rückstellungen	1.982,8	2.088,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.367,2	106.875,2
Summe	113.350,0	108.963,9
Gesamt	194.124,2	187.947,0
Mittel- und kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Rückstellungen	1.209,5	1.026,6
Verbindlichkeiten	2.681,1	2.396,5
Summe	3.890,6	3.423,1
Bilanzvolumen	198.014,8	191.370,1



Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

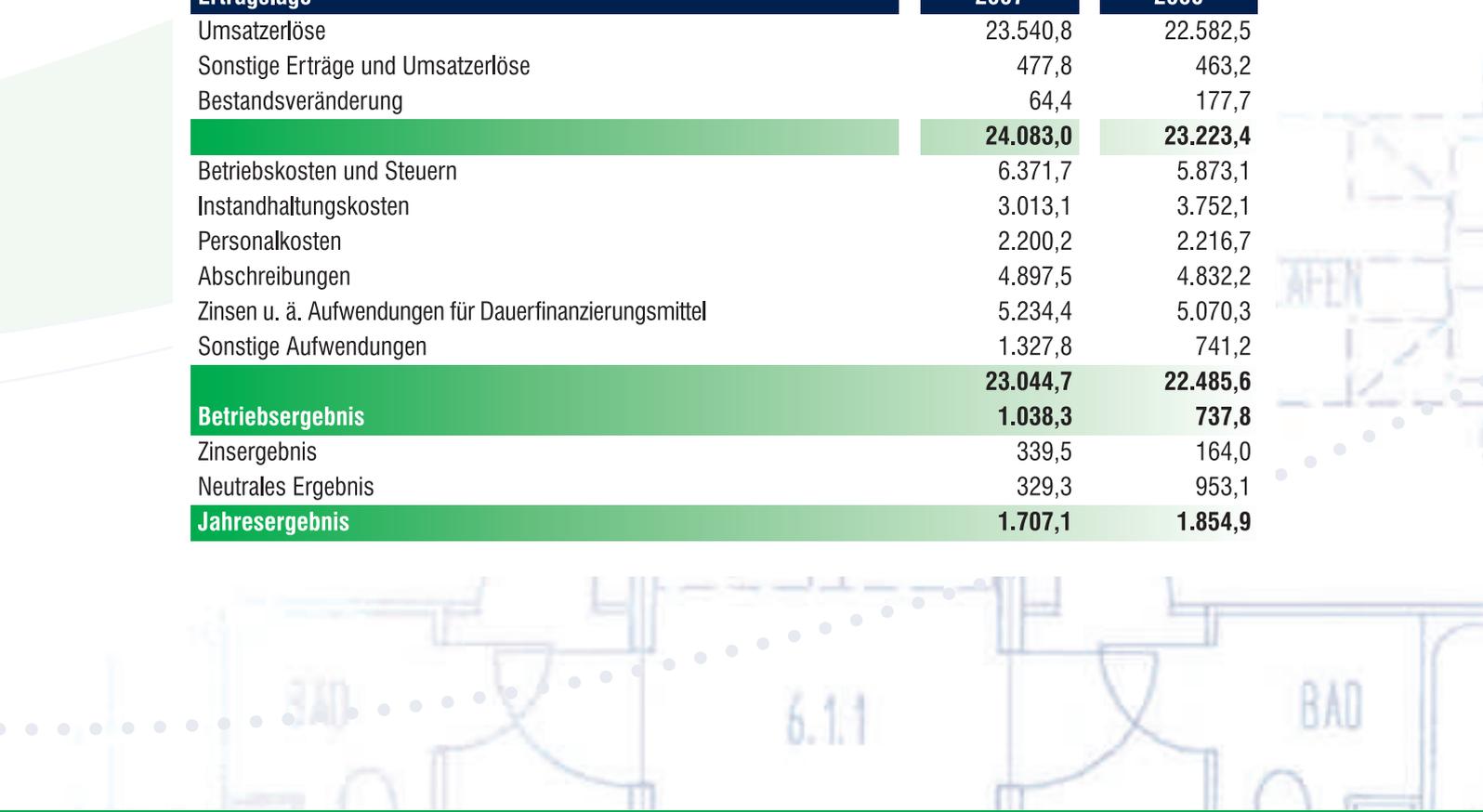
Eigenkapital	in T €	in T €
	2007	2006
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.219,0	7.152,4
Kapitalrücklage	256,5	239,3
Sonderrücklage § 27 DMBilG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	2.504,2	2.333,1
Andere Ergebnissrücklagen	12.389,9	10.853,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–	–
Summe	80.774,2	78.983,1

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2007 gemäß Strukturbilanz 40,8 %.

Ertragslage

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

Ertragslage	in T €	in T €
	2007	2006
Umsatzerlöse	23.540,8	22.582,5
Sonstige Erträge und Umsatzerlöse	477,8	463,2
Bestandsveränderung	64,4	177,7
	24.083,0	23.223,4
Betriebskosten und Steuern	6.371,7	5.873,1
Instandhaltungskosten	3.013,1	3.752,1
Personalkosten	2.200,2	2.216,7
Abschreibungen	4.897,5	4.832,2
Zinsen u. ä. Aufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	5.234,4	5.070,3
Sonstige Aufwendungen	1.327,8	741,2
	23.044,7	22.485,6
Betriebsergebnis	1.038,3	737,8
Zinsergebnis	339,5	164,0
Neutrales Ergebnis	329,3	953,1
Jahresergebnis	1.707,1	1.854,9





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat nach § 38, Abs. 1 S. 1 GenG den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen. Dieses ist auch in der Satzung unserer Genossenschaft festgeschrieben und verlangt vom Aufsichtsrat

- die Würdigung der Berichterstattung des Vorstandes
- die Einsichtnahme in die Unterlagen der Genossenschaft
- die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die Vorschläge des Vorstandes zur Gewinnverwendung.

Im Jahre 2007 wurden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie sechs Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates durchgeführt.

Inhalte aller Sitzungen waren die in der Satzung vorgesehenen Würdigungen der Berichterstattungen des Vorstandes, die Einsichtnahme in die Unterlagen der Genossenschaft sowie die Prüfung des Jahresabschlusses 2007. Beanstandungswürdige Anmerkungen hat es nicht gegeben.

Diese Empfehlung resultiert aus den Ergebnissen der Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrates über

das gesamte Jahr 2007 und den Ergebnissen der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

„Der Jahresabschluss stellt ein zutreffendes Abbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft dar. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2007 in der vorgestellten Form festzustellen.“

„Das über Jahre aufgebaute und bewährte Vertrauensverhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war auch 2007 erneut eine solide Basis für die erfolgreiche und ergebnisorientierte Zusammenarbeit.“

Die vom Vorstand ordnungsgemäß angezeigte Prüfung erfolgte in der Zeit vom 31.03.–18.04.2008. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordentlich geführt wurden, Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die sehr guten ökonomischen Ergebnisse der letzten Jahre und die daraus resultierende Leistungskraft der Genossenschaft fanden im Bau einer eigenen Seniorenresidenz für unsere älteren Mitglieder ihren bisherigen Höhepunkt. Diese von der K&S Unternehmensgruppe betriebene Einrichtung erfuhr am 22.02.2008 ihre offizielle Einweihung. Eine goldene Seite im Geschichtsbuch unserer Genossenschaft wurde damit geschrieben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vertretern für die im Jahr 2007 hervorragende geleistete Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat

Reiner Hesse
Aufsichtsratsvorsitzender



Ausblick

Die positive Bilanz in der Vermietung und die damit gestiegene Finanzierungskraft wird durch die demografische Entwicklung der Stadt Nordhausen und des Landkreises aber auch von der stetigen Erweiterung der Fachhochschule Nordhausen beeinflusst. Mit dem weiteren Ausbau von Wohnungen für Studenten und Auszubildende im

Durch den Rückbau der Bahnhofstraße 40, 41 in Nordhausen in den nächsten Jahren ist die im Rahmen der Stadtent-



„Bochumer Hof“ reagiert die Genossenschaft auf die gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Appartements für diesen Personenkreis.

Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert für Nordhausen einen weiteren Rückgang der Bevölkerung bis 2020 um 6,2 %. Dieser kontinuierliche aber nicht übermäßige Rückgang wurde bei der Planung der Wohnungsbestände und im Perspektivplan der Genossenschaft berücksichtigt. Der Rückbau am Standort in der Johannes-Thal-Straße 2 – 5 in Nordhausen ist Bestandteil der Stadtentwicklungskonzeption.

wicklungskonzeption vorgesehene Reduzierung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft vorerst abgeschlossen. Ein weiterer Rückbaubedarf wird sich erst langfristig wieder erforderlich machen.

Mit intensiven Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren wird unsere Genossenschaft weiter dafür sorgen, dass sich die Wohnbedingungen für die Mitglieder weiter verbessern.

„Für das laufende Jahr werden über 11 Mio. € für Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen bereit stehen.“



Ansicht Süd-Ost

Ansicht Süden

Ausblick

„Wohnen mit Service“ – nicht nur ein Schlagwort sondern eine Unternehmensphilosophie, die es gilt, ständig in allem Handeln aller Mitarbeiter umzusetzen. Sie ist die Gewähr für eine langfristige finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Der Bau eines Pflegeheims als Seniorenresidenz war der Beginn für ein Seniorenzentrum in der Stolberger Straße in Nordhausen. Der Standort soll nun mit einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ erweitert werden. Die Firma „Elbe“ Baubetreuungs- und Betriebsgesellschaft mbH wird als Generalplaner die Wohnanlage projektieren und die Unterlagen für eine Generalunternehmerausschreibung vorbereiten.

Nach der Vergabe an einen Baubetrieb und der Unterschrift unter den Kreditverträgen gehen wir von einer Fertigstellung der Wohnanlage Anfang 2010 aus.

Viele unserer Mitglieder und zahlreiche Bürger aus Nordhausen haben ihr Interesse an einer solchen Wohnung bereits bekundet. Die Nachfrage übersteigt bereits jetzt die maximale Bebaubarkeit der Fläche.

Die Vergabe der Wohnungen und der Abschluss von Mietverträgen wird noch vor Baubeginn erfolgen, um auch auf individuelle Wünsche eingehen zu können.



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Ost

Bauvorhaben
„Betreutes Wohnen“,
Stolberger Straße 89,
Zeichnungen »Elbe« Baubetreuungs- und Betriebs-
gesellschaft mbH, Sottrum | A. Gottschling,
Stand Mai 2008



Draufsicht

Hauptsitz

Nordhausen

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

Sprechzeiten

Dienstag und Donnerstag

9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Geschäftszeiten

Montag und Mittwoch

7.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Dienstag und Donnerstag

7.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Freitag

7.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Zweigstellen

Bleicherode

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

Niedersachswerfen

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

Heringen

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