

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 2009





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

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

Geschäftsleitung

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

WBG eG Südharz auf einen Blick

	2007	2008	2009
Zahl der Mitglieder	6.863	7.094	7.229
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	7.219,3	7.260,1	7.323,6
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	6.271	6.259	6.235
Zahl der Mitarbeiter	43	44	44
zuzüglich Auszubildende/Studierende	2	3	4
Ausgaben für Instandhaltung (Fremdkosten) in T€	3.013,1	3.394,8	3.764,8
Jahresüberschuss in T€	1.707,1	1.688,1	1.365,2
Bilanzsumme T€	203.907,0	203.003,5	202.648,7
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Erfurt		
Tochterunternehmen:	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH		

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2009

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 2009

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 gestellt.

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz

Fotos

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz
Erik Fischer | Fotografie (Bilder Vorstand und Teams Rechnungswesen)
Fotoservice Kötz, Nordhausen
Foto Kopyra, Nordhausen
agentur wirsinds, Nordhausen

Gestaltung

agentur wirsinds, Nordhausen

Druck

Starke Druck, Sondershausen
Mai 2010



Inhalt

	Seite
Bericht des Vorstandes	6
Wohnungswesen.....	8
Technik	10
Unsere Abteilung Rechnungswesen	12
Jahresabschluss	15
Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes....	15
Bilanz zum 31.12.2009	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2009	18
Auszug zum Anhang des Jahresabschlusses 2009.....	19
Verbindlichkeiten und Anlagevermögen.....	20
Bericht zur Vermögens-/Finanz- und Ertragslage.....	22
Infografiken.....	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Vorgänge von besonderer Bedeutung	26



*„Änderungen
auf dem Wohnungsmarkt
erkennen, sich darauf einstellen
und konsequent die Firmenphilosophie
»Wohnen mit Service« umsetzen, wird
auch künftig die wirtschaftliche Stabilität
des Unternehmens sichern.“*



Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit 6 Jahren geschrumpft. Der wirtschaftliche Einbruch erfolgte hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009. Auch in Thüringen war ein wirtschaftlicher Abschwung zu verzeichnen. Nach dem gravierenden Konjunkturereinbruch im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise konnte zum Ende des Jahres 2009 eine leichte wirtschaftliche Erholung registriert werden. Schätzungen gehen davon aus, dass im Jahr 2010 ein weiteres geringes Wirtschaftswachstum eintritt. Die IHK Erfurt rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 – 2,0 %.

Im November 2009 legte das Statistische Bundesamt die koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung vor. Seit 2003 nehmen die Einwohnerzahlen in Deutschland ab. Diese Tendenz wird anhalten und sich weiter verstärken. Die sinkende Zahl der Geburten und das Altern der bevölkerungsstarken mittleren Jahrgänge führen zu gravierenden Veränderungen der Altersstruktur in der Bevölkerung. Die Prognose zeigt, dass man sich auf die Konsequenzen aus dem Rückgang und der Alterung der Gesamtbevölkerung einstellen muss. Auch der Freistaat Thüringen ist von einem weiteren Einwohnerrückgang betroffen. Im Vergleich zu 2008 nahm die Bevölkerung um 0,9 % und somit um ca. 21.100 Personen ab.

In Nordhausen konnte durch die Anmeldung von Bürgern mit Hauptwohnsitz die Bevölkerungszahl gehalten werden. Dies stellt im Vergleich zu Gesamt-Thüringen eine sehr positive Entwicklung dar. Vom Thüringer Landesamt für Statistik wird zur Entwicklung für Nordhausen eine Verminderung der Anzahl der Bewohner bis 2020 um 5,6 % prognostiziert. Diesem kontinuierlichen Rückgang wird in der Planung der Wohnungsbestände und in der Einschätzung der Leerstandsentwicklung im Perspektivplan der Genossenschaft Rechnung getragen.

Die Fachhochschule in Nordhausen (FHN) hat sich auch im Jahr 2009 positiv entwickelt. Im Wintersemester 2009/2010 waren 2.652 Studenten (Vorjahr 2.180 Studenten) in der FHN eingeschrieben. Die damit verbundene Steigerung der Nachfrage nach Studentenwohnungen wirkte sich 2009 in der Vermietung der Wohnungen der Genossenschaft positiv aus. Nach Aussage der FHN ist eine Erhöhung der Studentenzahl von Entscheidungen der Landesregierung abhängig. Eine seriöse Prognose ist derzeit nicht möglich. Auch unter Einbeziehung aller Auszubildenden anderer Bildungseinrichtungen in Nordhausen wird der Vermietungsstand von Wohnungen für diese Wohnform für die nächsten Jahre aufgrund neuer Angebote in dem studentischen Marktsegment leicht abnehmen.

Vorausschauende Entscheidungsfindung durch stetige Analyse des sich ändernden Wohnungsmarktes in Verbindung mit unserer gelebten Firmenphilosophie »Wohnen mit Service« wird auch in Zukunft den Erfolg sichern.

„Unsere Genossenschaft hat sich auf die sich ändernden Rahmenbedingungen, wie Bevölkerungsentwicklung, Veränderung der Altersstruktur sowie den Bedarf an Wohnraum für Auszubildende eingestellt.“

Hans-Werner Grimm
Vorstandsvorsitzender

Sven Dörmann
Vorstand
Wohnungswesen

Harald Eisentraut
Vorstand
Technik



Bericht des Vorstandes – Wohnungswesen

Mit dem Jahresabschluss 2009 wird betriebswirtschaftlich die erste Dekade im Handeln unserer WBG Südharz im neuen Jahrtausend abgeschlossen. Zeit ein Fazit zu ziehen.

Unsere Genossenschaft litt vor 10 Jahren, wie die meisten anderen Wohnungsunternehmen der neuen Bundesländer, unter den Folgen der Bevölkerungsabwanderung, des unkoordinierten privaten Wohnungsneubaus im Rahmen steuerlicher

Sonderabschreibungen und der daraus resultierenden Leerstandsproblematik. Damals betrug unsere Leerstandsquote ca. 16 %.

Die Suche nach Chancen zu einer Entwicklungsumkehr bestimmten jegliches Planen und Handeln. Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ und der Gründung der Fachhochschule Nordhausen entstanden die erhofften neuen Möglichkeiten. So waren wir von Beginn an Partner der Kommunen (Nordhausen und Bleicherode) im Rahmen der Erstellung einer Stadtentwicklungskonzeption als Grundlage für die notwendige Marktberichtigung. Über 850 Wohnungen (ausschließlich unsaniert) wurden dann in Nordhausen und Bleicherode zurückgebaut, in den betroffenen Wohngebieten die verbliebenen Häuser saniert und das Wohnumfeld aufgewertet. Im Rahmen der umfassenden

Sanierungen und Modernisierungen wurden seit 1990 über 200 Millionen Euro in unsere Wohnungsbestände investiert.

Inzwischen gelten rund zwei Drittel der Objekte als vollsaniert. Zusätzlich wurde ein Viertel der Wohnungen teilsaniert.

Außerdem stellten wir uns schon kurze Zeit nach der Gründung der FH Nordhausen auf die Studenten als neue Kunden ein. Nach dem der Entwicklung der Fachhochschule angepassten Ausbau des »Studentischen Wohnens« lebten Ende 2009 über 800 Studenten und Auszubildende in unserer Genossenschaft. Die meisten in den speziell für dieses Marktsegment zugeschnittenen Appartements.

Um auch den Anforderungen aus dem demografischen Wandel gerecht zu werden, (über 1.400 Mitglieder sind über 70 Jahre alt) wurde mit unserer Wohnanlage »An der Zichorienmühle« – die K&S Seniorenresidenz mit 120 Pflegeplätzen und die Wohnanlage für »Betreutes Wohnen« mit 54 Wohnungen – eine weiteres neues Marktsegment bedient.

Per 31.12.2009 betrug die Vermietungsquote bei unseren rund 7.000 genossenschaftlichen Wohnungen (inkl. Tochtergesellschaft) 99 %.

Die Mitgliederzahlen sowie die Kennziffer der »vermieteten Wohnfläche« stiegen wie geplant in den letzten Jahren kontinuierlich an.

„Nachhaltige Planung und zielgerichtetes Handeln waren die Grundlagen für die positive Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft in den letzten 10 Jahren.“

Sanierungsstand und Wohnungsleerstand

Angaben zum 31.12.2009

WBG eG Südharz

Leerstand

	Anzahl	Wohnfläche	Anteil	Anzahl	Wohnfläche	Anteil
Saniert	4.193	227.321,38 m ²	67,25 %	30	1.684,17 m ²	0,72 %
Teilsaniert	1.632	88.902,57 m ²	26,17 %	23	1.252,93 m ²	1,41 %
Unsaniert	410	19.338,68 m ²	6,58 %	11	554,05 m ²	2,68 %
Gesamt	6.235	335.562,63 m²	100,00 %	64	3.491,15 m²	1,03 %

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

Leerstand

Saniert	757	43.161,38 m ²	100,00 %	7	430,81 m ²	0,92 %
---------	-----	--------------------------	----------	---	-----------------------	--------



Die Entwicklung der Mitgliederzahlen

Mitglieder

	Anzahl der Mitglieder
01.01.2009	7.094
Zugang 2009	745
Abgang 2009	610
davon Kündigung	486
Übertragung	16
Tod	90
Ausschluss	18
31.12.2009	7.229

Die Mitgliederanzahl hat sich auch im Jahr 2009 weiterhin positiv entwickelt. Mit der Aktion »Mitglieder werben Mitglieder« konnten im Jahr 2009 weitere 54 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	5.176	275.296,36 m ²

WVG Nordhausen mbH

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

Unser genossenschaftliches Leitbild und unsere Unternehmensphilosophie »Wohnen mit Service!« waren dabei die Stützen dieser Entwicklungen. Unser Wohnungswartungssystem und das zukünftig noch weiter auszubauende Betätigungsfeld des Sozialarbeiters haben sich bewährt. Da eine weitere Steigerung dieser erfolgreichen Entwicklungen der letzten Jahre tatsächlich nicht möglich ist, liegen die Ziele für die Zukunft im Halten des erreichten Standes und im Ausbau unserer Service- und Dienstleistungsangebote für unsere Mitglieder.

Bekannte und neue Herausforderungen, wie der weitere Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Zunahme der Neubautätigkeit und die Suche nach finanzierbaren Möglichkeiten zum seniorenfreundlichen Umbau unserer Bestandsobjekte, werden uns in den nächsten Jahren besonders beschäftigen.

Die Fachhochschule hat ihre Kapazitätsgrenzen aktuell erreicht und verschiedene Standorte wurden für den Wohnungsneubau frei gegeben. Um einer drohenden neuen Leerstandswelle entgegenzuwirken, wurde bereits in 2009 für Nordhausen eine Integrierte Stadtentwicklungskonzeption 2020 vom Stadtrat beschlossen.

Wir sind optimistisch, für die zukünftigen Aufgaben gut gewappnet zu sein.

„Die Entscheidung, die Möglichkeiten des »Stadtbau Ost« konsequent zu nutzen sowie parallel neue nachfragegerechte Marktnischen zu erschließen, war ein Schlüssel für den Erfolg des Unternehmens.“







Bericht des Vorstandes – Technik

Investitionen und laufende Instandhaltung

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

Objekt	Maßnahme	Investitionen
Bleicherode		
Käthe-Kollwitz-Straße 41–43	Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems	140.900,00 €
Gartenstraße 58–60	Einbau einer Zentralheizung	37.540,00 €
Freiheitsstraße 9a–c	Erneuerung der Zufahrtsstraße	70.190,00 €
Heringen		
Straße der Jugend 6–10, 11–15	Erneuerung und Reparatur der Zuwegung	16.860,00 €
Nordhausen		
Dr.-Hasse-Straße 1–4	Neubau von 54 Wohnungen (»Betreutes Wohnen«)	5.004.960,00 €
Jacob-Plaut-Straße 1–9	Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems	
	Dacheindeckung, Erneuerung der Balkone	370.110,00 €
Kleiststraße 1–11	Außenanlagen nach Sanierung	14.220,00 €
Hardenbergstraße 14–18	Komplexsanierung	717.510,00 €
Töpferstraße 37–40	Restarbeiten aus 2008 (Komplexsanierung)	5.280,00 €
Birkenweg 5–24	Erneuerung der Eingangsbereiche	83.250,00 €
Blumenstraße 36–39	Erneuerung der Eingangsbereiche	20.910,00 €
Northeimer Straße 2–8	Erneuerung der Eingangsbereiche	16.430,00 €
Baltzerstraße 1–5	Erneuerung des Fassadenanstrichs	28.900,00 €
Baltzerstraße 2–8	Anbringung der Kellerdeckendämmung	16.100,00 €
Taschenberg 11	Erneuerung des Fassadenanstrichs	8.520,00 €

Die größte Investitionsmaßnahme im Jahr 2009 war der Neubau einer Wohnanlage für »Betreutes Wohnen« am Standort der ehemaligen Zichorienmühle in der Dr.-Hasse-Straße 1–4. Der Investitionsaufwand für den Neubau betrug 5.004.961,63 €. An diesem Standort in unmittelbarer Nähe unserer Seniorenresidenz entstand der erste Mietwohnungsneubau nach der politischen Wende 1990. In nur einem Jahr wurde ein modernes Gebäudeensemble mit 54 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.660 m² gebaut. Alle Wohnungen sind weitgehend barrierefrei und seniorengerecht in vier Häusern errichtet.

Als aktivierungsfähige Aufwendungen inklusive des Neubaus wurden im Anlagevermögen 5.918.200 € ausgewiesen. Zur Finanzierung des Neubaus und der Modernisierungsmaßnahmen im Bestand wurden Kredite in Höhe von 2.331.276,06 € aufgenommen. Die weitere Finanzierung erfolgte aus

liquiden Mitteln per 01.01.2009 und aus den laufenden Mieteinnahmen.

Für die laufende Instandhaltung in den Wohnungen, an den Wohngebäuden, den Garagen und Außenanlagen wurden 4.136.900 € erforderlich. Der Instandhaltungskostensatz betrug 12,06 €/m² Wohnfläche (2006 = 10,48 €/m², 2007 = 10,59 €/m², 2008 = 11,37 €/m²).

Im Jahr 2009 erfolgte in Abstimmung mit der Stadtentwicklungskonzeption der Rückbau von 20 Wohneinheiten. Damit wurde gleichzeitig die Verpflichtung aus der Beantragung zusätzlicher Altschuldenentlastung erfüllt.

v. l. n. r.:
Sanierte bzw.
fertiggestellte Objekte
aus 2009 in Nordhausen und
Bleicherode: Jacob-Plaut-Straße 1–9,
Kleiststraße 1–11, Freiheitstraße 9a–c,
Dr.-Hasse-Str. 1–4 (»Betreutes Wohnen«),
Käthe-Kollwitz-Straße 41–43, Hardenbergstraße 14–18,
Taschenberg 11, Birkenweg 5–24, Baltzerstraße 1–5

Unsere Abteilung Rechnungswesen



v.l.n.r.:
Marion Waldmann, Steffen Loup,
Claudia Schaper, Andrea Otto, Kathrin Krauspe,
Linda Henning, Chris Kaupa und Sandra Schulz



Chris Kaupa

Die Zusammenfassung, Aufarbeitung, Verarbeitung und Auswertung der in den operativen Geschäftsbereichen der Genossenschaft ausgelösten Geschäftsvorfälle ist Kernaufgabe der Abteilung Rechnungswesen.

Strukturiert nach den einzelnen Anforderungen und individuellen Aufgaben werden von unseren spezialisierten Arbeitsteams, ausgehend vom Team Betriebskosten über das Team Mietenbuchhaltung bis hin zum Team Finanzbuchhaltung, diese Verantwortungsfelder übernommen.

Unter der Leitung des Prokuristen und Leiters Rechnungswesen, Steffen Loup, arbeiten diese drei Teams kooperativ unter der Maßgabe der Einhaltung rechtlicher Rahmenbedingungen zusammen, um auch hier einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Unternehmensziele zu leisten und die Genossenschaft in ihrer Geschäfts- und Handlungsfähigkeit zu unterstützen.

Team Betriebskosten und Team Mietbuchhaltung



Team Betriebskosten



Andrea Otto

Im Bereich des Teams Betriebskosten zeichnen unsere Mitarbeiterinnen Andrea Otto und Chris Kaupa verantwortlich für die korrekte und pünktliche Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten in etwa 6.500 Mieterabrechnungen jedes Jahr.

Mit einem Abrechnungsvolumen von jährlich etwa 7 Millionen Euro Betriebs- und Heizkosten liegt hier ein hoher Teil Verantwortung für eine ökonomisch sinnvolle Bewirtschaftung der mehr als 250 Objekte der WBG und ihrer Tochtergesellschaft. Sie gewährleisten so nicht nur der Genossenschaft ein wirtschaftliches Arbeiten, sondern auch gegenüber den Mietern eine sinnvolle und sparsame Inanspruchnahme öffentlicher Medien zur Versorgung ihrer Wohnungen. Dazu arbeiten unsere Mitarbeiterinnen eng mit den jeweiligen Versorgungsträgern und privaten Dienstleistern zusammen und haben dabei immer den gebotenen Service und die Kostenentwicklungen im Blick. Die Ausstattung unserer Objekte mit modernsten Messeinrichtungen leistet für die hohe Qualität der Abrechnungen einen nicht unerheblichen Beitrag.



Team Mietbuchhaltung

Claudia Schaper

Linda Henning

Groß geschrieben wird neben dem Servicegedanken auch die soziale Verantwortung der Genossenschaft im Team der Mietbuchhaltung.

Neben der täglichen Verwaltung der etwa 6.500 Mieterkonten vom Abschluss bis zur Beendigung eines jeden Mietvertrags und darüber hinaus gehender Tätigkeiten für die Finanzbuchhaltung betreuen Linda Henning und Claudia Schaper effizient und erfolgreich das interne und externe Forderungsmanagement der Genossenschaft. Besonders in diesem Bereich werden sie oft zu Beratern unserer Mieter und stehen diesen mit ihrer Kompetenz hilfreich bei der Lösung von Problemen zur Verfügung.

Die enge Zusammenarbeit mit unserem Sozialarbeiter, Manfred Mock, schafft nicht nur Vertrauen, sie zeigt auch oftmals Wege zur Krisenbewältigung auf und bietet damit Hilfestellung nicht nur dem Mieter als Einzelnen, sondern der Genossenschaft als Ganzes.

Team Finanzbuchhaltung



Die Erstellung der Jahresabschlüsse, die Begleitung der Wirtschaftsprüfung und die Erarbeitung steuerlicher Anmeldungen sind neben der Lohnbuchhaltung und des buchhalterischen Tagesgeschäftes die Kernaufgaben der Finanzbuchhaltung. Insbesondere die fachliche Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen, Marion Waldmann, als stellvertretende Leiterin Rechnungswesen und Kathrin Krauspe, sind grundlegend für die hohe Qualität und Aussagekraft der gesamten Geschäftsbuchhaltung unserer Genossenschaft.

Darüber hinaus werden hier die gesamte Finanz- und Lohnbuchhaltung der Tochtergesellschaft einschließlich der Jahresabschluss- und Prüfungsarbeiten ausgeführt. Nur allein die Bilanzsumme in Höhe von ca. 202.648,7 T€ ist ein Indikator für die hohe Verantwortung, die den Mitarbeiterinnen in diesem Bereich obliegt. Dies schließt die Verwaltung der Darlehensbestände der Genossenschaft mit einem Gesamtvolumen von derzeit etwa 106.752,2 T€ ein.

Unterstützt wird der Bereich Finanzbuchhaltung zusätzlich durch die Vorstandsassistentin Finanzen, Sandra Schulz, mit deren Hilfe das Controlling und die Unternehmensplanung beider Unternehmen weiter ausgebaut werden konnten.

Hierzu zählen auch die regelmäßigen Berichterstattungen gegenüber dem Aufsichtsrat, der im Rahmen seiner turnusmäßigen Sitzungen umfanglich

über die geschäftliche Entwicklung unterrichtet wird.

Aber auch in der Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern und Banken spiegeln sich hier die vorhandenen Kompetenzen bei der Bearbeitung externer Anfragen zur Unternehmensentwicklung bzw. im Rahmen der Unternehmensfinanzierung wider.

Um den wachsenden Anforderungen eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens auch in Zukunft Rechnung tragen zu können, wird sowohl in der Genossenschaft als auch in der Tochtergesellschaft die Installation eines funktionsfähigen Portfoliomanagements vorangetrieben, welches durch das Engagement der Mitarbeiter mit Leben gefüllt wird.

Mit dessen Hilfe können zukünftig durch wissenschaftliche Analysen des gesamten Gebäudebestandes Strategien zur Optimierung des Bestandsportfolios beider Unternehmen abgeleitet werden und Berücksichtigung in den langfristigen Unternehmensplanungen finden.

v.l.n.r.:

*Marion Waldmann, Kathrin Krauspe
und Sandra Schulz*

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 2009 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.

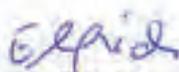
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 2010



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


(Elfrich)
Wirtschaftsprüfer


(Stellmacher)
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31.12. 2009

Aktiva

	Geschäftsjahr (2009)		Vorjahr (2008)
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.283,00	74.051,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	178.719.289,03		177.200.550,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.045.682,92		7.272.711,06
3. Grundstücke ohne Bauten	1.177.719,66		1.177.719,66
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	23.494,88		23.494,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.228,00		349.167,00
6. Anlagen im Bau	0,00	187.386.414,49	426.062,82
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.382.865,34	1.258.268,10
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.236.733,86		6.113.965,92
2. Andere Vorräte	15.612,52	6.252.346,38	30.304,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	173.049,09		83.380,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.424,09		4.570,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.428,17		54.130,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	943.841,43	1.196.742,78	1.117.223,05
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.309.548,07		6.779.777,25
2. Bausparguthaben	406.534,39	5.716.082,46	345.843,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	223.182,25		236.506,56
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	432.803,33	655.985,58	455.803,33
Bilanzsumme		202.648.720,03	203.003.530,15

Passiva

	Geschäftsjahr (2009)		Vorjahr (2008)
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	442.458,07		445.028,86
2. der verbleibenden Mitglieder	7.323.487,07		7.260.123,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.963,00	7.781.908,14	18.838,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	99.787,29 €		
Vorjahr:	79.560,87 €		
II. Kapitalrücklage		291.795,86	275.095,86
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	58.404.559,14		58.404.559,14
2. Gesetzliche Rücklage	2.809.765,62		2.673.165,62
davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 136.600,00 €			
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.137.645,46	76.351.970,22	13.909.008,40
davon Einstellung aus Geschäftsjahr: 1.228.637,06 €			
Vorjahr:	1.519.098,92 €		
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		84.425.674,22	82.985.819,74
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		3.362.259,43	3.267.504,77
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	142.500,00		147.500,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.752.215,34		109.452.724,05
3. Erhaltene Anzahlungen	6.437.811,58		5.818.847,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.569,77		121.916,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.184.853,24		1.112.857,57
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	183.202,29		52.999,10
7. Sonstige Verbindlichkeiten	40.872,62	114.860.024,84	42.542,60
davon aus Steuern:	4.380,47 €		
Vorjahr:	1.804,51 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		761,54	817,75
Bilanzsumme		202.648.720,03	203.003.530,15

Gewinn und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr (2009)		Vorjahr (2008)
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus			
a) der Hausbewirtschaftung	24.881.531,35		24.267.403,93
b) Betreuungstätigkeit	122.862,72		122.456,10
c) anderen Lieferungen und Leistungen	63.458,49	25.067.852,56	60.214,60
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		122.767,94	282.290,46
3. Sonstige betriebliche Erträge		561.375,56	836.900,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.650.021,88	-10.205.854,17
5. Rohergebnis		15.101.974,18	15.363.411,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.923.716,29		-1.897.104,54
b) Soziale Abgaben	-450.535,79	-2.374.252,08	-360.803,84
davon für Altersversorgung:	31.980,66 €		
Vorjahr:	38.855,66 €		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.163.617,35	-5.120.334,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.081.285,16	-1.123.098,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		155.393,71	318.087,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.872.888,36	-5.081.917,85
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.765.324,94	2.098.238,78
12. Sonstige Steuern		-400.087,88	-410.139,86
13. Jahresüberschuss		1.365.237,06	1.688.098,92
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		136.600,00	169.000,00
15. Einstellung in Ergebnisrücklage		1.228.637,06	1.519.098,92
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Auszug zum Anhang des Jahresabschluss 2009

A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches,

des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

B: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** (Grundstücke mit Wohnbauten) wurde um planmäßige lineare Abschreibungen auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert. Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten. Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden Abschreibungsätze von 2 % p.a. zugrunde gelegt.

Die Bewertung der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgt zu Anschaffungskosten. Gemäß § 7 Abs. 1 EStG erfolgt die Abschreibung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungsätzen von 5 – 33 %.

Die Bewertung von **Grund und Boden** erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Nordhausen abzüglich eines Bebauungsabschlages von rund 10 %.

Die **geringwertigen Wirtschaftsgüter** wurden als Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten werden über den Zeitraum der Prolongation (20 Jahre) linear abgeschrieben.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten einen Kosten-

zuschuss für die Übernahme der Anlaufinvestition der Seniorenresidenz von ursprünglich 460.000,00€. Die Auflösung erfolgt über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Der Posten „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet mit 6.252.346,38 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten; nach einer Wertberichtigung für Betriebs- und Heizkosten wegen Leerständen in Höhe von 60.000,00 €, für Studentenwohnungen (Pauschalmietverträge) in Höhe von 137.000,00 € und in Höhe von 16.597,10 € für eigengenutzte Objekte.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen bei Forderungen aus Mieten in Höhe von 170.750,94 € 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 824.186,75 €. Die Rückzahlung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten bis zum Februar 2028. Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unternehmensverbindungen

Die Genossenschaft gründete 1998 als 100%-iger Gesellschafter die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Die Stammeinlage beträgt 50.000,00 DM, das entspricht 25.564,59 €. Im Weiteren hat die Genossenschaft ihre Beteiligung durch Kapitaleinlagen gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Genossenschaft um insgesamt 1.357.300,75 € 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 zurück-

geführt zu werden. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Leasing- und Mietraten inklusive der darin enthaltenen Tilgung und getätigten Anzahlung als Mieterdarlehen ist die Genossenschaft mitverpflichtet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Patronatserklärung zur Übernahme der Jahresfehlbeträge der WVG bis zum Jahr 2019 aus den bestehenden Verträgen mit der SENA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Deutschen Immobilien Leasing GmbH. Im Jahr 2009 wurden Leistungen in Höhe von 113.664,48 € in Anspruch genommen. Für das Geschäftsjahr 2009 wurde in der WVG nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von 4.434,25 € ausgewiesen. Zum 31.12.2009 hat die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von 1.423.549,68 €.

Verbindlichkeiten und Anlagevermögen

Verbindlichkeitspiegel 2009

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	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>147.500,00</i>	<i>5.000,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.752.215,34	4.790.318,60
<i>Vorjahr</i>	<i>109.452.724,05</i>	<i>5.219.776,29</i>
Erhaltene Anzahlungen	6.437.811,58	6.437.811,58
<i>Vorjahr</i>	<i>5.818.847,58</i>	<i>5.818.847,58</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.569,77	118.569,77
<i>Vorjahr</i>	<i>121.916,99</i>	<i>121.916,99</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.184.853,24	1.184.853,24
<i>Vorjahr</i>	<i>1.112.857,57</i>	<i>1.112.857,57</i>
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	183.202,29	183.202,29
<i>Vorjahr</i>	<i>52.999,10</i>	<i>52.999,10</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	40.872,62	40.872,62
<i>Vorjahr</i>	<i>42.542,60</i>	<i>42.542,60</i>
	114.860.024,84	12.755.628,10
<i>Vorjahr</i>	<i>116.749.387,89</i>	<i>12.373.940,13</i>

Entwicklung des Anlagevermögens 2009

Anlagen in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2009	Zugänge 2009
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	136.295,26	5.500,23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	248.020.627,40	913.240,35
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	826.102,80	160.856,03
6. Anlagen im Bau	426.062,82	5.004.961,63
Sachanlagevermögen	258.451.111,97	6.079.058,01
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.258.268,10	124.597,24
Anlagevermögen gesamt	259.845.675,33	6.209.155,48

Bericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Strukturbilanz

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigen folgende Entwicklung:

	in T €	in T €
Vermögen	31.12.2009	31.12.2008
Langfristig gebundenes Vermögen		
Geldbeschaffungskosten	210,0	223,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	417,8	440,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	58,3	74,1
Sachanlagen	187.386,4	186.449,7
Finanzanlagen	1.382,9	1.258,3
Langfristige Forderungen	824,2	845,8
Summe	190.279,6	189.292,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen		
Vorratsvermögen	15,6	325,5
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände, RAP	340,4	388,6
Bausparvermögen	406,5	345,8
Liquides Vermögen	5.309,6	6.779,8
Summe	6.072,1	7.839,7
Bilanzvolumen	196.351,7	197.131,7
	in T €	in T €
Kapital	31.12.2009	31.12.2008
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		
Eigenkapital	83.967,2	82.522,0
Fremdkapital		
Langfristige Rückstellungen	1.893,3	2.021,8
Bankverbindlichkeiten	106.407,8	108.481,4
Summe Fremdkapital	108.301,1	110.503,2
Langfristiges Kapital	192.268,3	193.025,2
Mittel- und kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Rückstellungen	1.469,0	1.245,7
Verbindlichkeiten/RAP	2.614,4	2.860,8
Summe	4.083,4	4.106,5
Bilanzvolumen	196.351,7	197.131,7

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	in T €	in T €
	2009	2008
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.323,5	7.260,1
Kapitalrücklage	291,8	275,1
Sonderrücklage § 27 DMBiG	58.404,6	58.404,6
Gesetzliche Rücklage	2.809,7	2.673,2
Andere Ergebnismrücklagen	15.137,6	13.909,0
Summe	83.967,2	82.522,0

Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 beträgt die Eigenkapitalquote 41,7 % (Vorjahr 40,9%).

Ertragslage

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

Ertragslage	in T €	in T €
	2009	2008
Umsatzerlöse	24.881,5	24.267,4
Sonstige Erträge und Umsatzerlöse	465,7	425,5
Bestandsveränderung	122,8	282,2
Summe	25.470,0	24.975,1
Betriebskosten und Steuern	6.715,0	6.641,1
Instandhaltungskosten	3.624,8	3.394,8
Personalkosten	2.374,3	2.257,9
Abschreibungen	5.163,6	5.120,3
Zinsen u. ä. Aufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	4.872,9	5.081,9
Sonstige Aufwendungen	1.389,9	1.298,3
Summe	24.140,5	23.794,3
Betriebsergebnis	1.329,5	1.180,8
Zinsergebnis	155,4	318,1
Neutrales Ergebnis	-119,7	189,2
Jahresergebnis	1.365,2	1.688,1

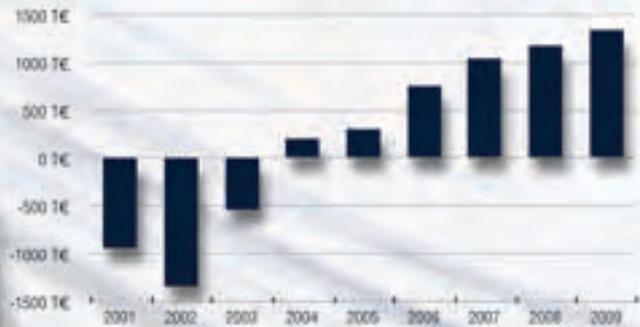
Entwicklung der Leerstandsquote



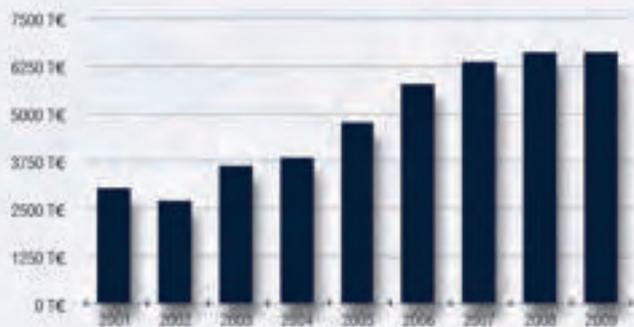
Entwicklung der Erlösschmälerung aus Leerstand



Ergebnis aus Hausbewirtschaftung



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





Bericht des Aufsichtsrates

In der Prüfungsschlusssitzung am 01.04.2010 stellte der Prüfungsleiter des PTW (Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.) fest, dass der Aufsichtsrat unserer Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz im Jahre 2009 jederzeit seinen Pflichten nachgekommen ist. Somit hat er wesentlich dazu beigetragen, dass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2009 per 01.04.2010 erteilt wurde.

Dies bedeutet, dass der Aufsichtsrat seine Pflichten gemäß § 38 Abs. 1 GenG, nämlich den Vorstand bei seiner Leitungstätigkeit zu überwachen, erfüllt hat. Schwerpunkt bildeten hierbei die Gesetzespflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und die Verwendung des Jahresüberschusses.

Durch die Tätigkeit der Ausschüsse für Bau und Finanzen, die mit hochqualifizierten Aufsichtsratsmitgliedern besetzt sind, konnten die Gesetzes- und Satzungsaufgaben umfassend erfüllt werden.

Die im Jahre 2009 durchgeführten gemeinsamen Sitzungen und gefassten Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten grundsätzlich unter dem Aspekt der Verwirklichung des genossenschaftlichen Satzungsauftrages, eine gute, sichere und soziale verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder zu gewährleisten.

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

„Der Vorstand hat die Geschäfte im Jahre 2009 ordentlich geführt und ist jederzeit seinen gesetzlichen sowie Satzungsaufgaben nachgekommen.“

Die in den letzten Jahren erreichten sehr guten ökonomischen Ergebnisse fanden im Jahre 2009 ihren bisherigen Höhepunkt in der Geschichte unserer Genossenschaft.

Die Leitidee unserer Genossenschaft – Wohnen mit Service – wurde durch die Schaffung des Komplexes »Betreutes Wohnen« 2009 und der Inbetriebnahme der »Seniorenresidenz« 2008 auf die wohl einzigartigste Weise verwirklicht, Wärme und Geborgenheit unseren älteren, alten, aber auch kranken Mitgliedern im eigenen Hause der WBG zu geben.

Die geprüften Ergebnisse bescheinigen die Richtigkeit des Weges der Genossenschaft in den vergangenen Jahren.

Dieser wird auch in Zukunft erfolgreich sein, wenn sich die uns umgebenden volkswirtschaftlichen Bedingungen in bestimmten Toleranzen bewegen werden.

Der Aufsichtsrat

Reiner Hesse
Aufsichtsratsvorsitzender

„Gemeinsam haben Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeiter und Vertreter im Jahre 2009 in vertrauensvoller, kooperativer und ideenreicher Zusammenarbeit Hervorragendes geschaffen. Allen an den Erfolgen der Genossenschaft Beteiligten dankt der Aufsichtsrat ganz herzlich.“



Vorgänge von besonderer Bedeutung

Im Dezember 2008 wurde mit dem Bau der Wohnanlage »An der Zichorienmühle« für »Betreutes Wohnen« in Nordhausen begonnen. Am 11. Juni 2009 war es soweit: Der Vorstand unserer Genossenschaft hat alle beteiligten Meister, Gesellen, Auszubildenden und Helfer aller Gewerke, die bisher am Bau tätig waren, zum Richtfest eingeladen. Nach nur 12 Monaten Bauzeit

Richtfest wurde die Wohnanlage dann
Wohnanlage am 21. Dezember 2009
„An der Zichorien- durch die Firma
mühle“ am 11. Juni 2009 HABAU als



Wohnanlage
»An der Zichorienmühle«
während der Bauphase im April 2009





**Innenansichten
der Wohnanlage
»An der Zichorienmühle«**

Generalunternehmer an die Genossenschaft übergeben. An der Einweihungsfeier nahmen Personen aus der kommunalen Politik, der Wirtschaft sowie des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teil.

Die Wohnanlage umfasst 54 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.660 m². Alle Wohnungen wurden weitgehend barrierefrei und seniorengerecht in vier Häusern errichtet. Alle Etagen, auch die Abstellräume und die integrierte Tiefgarage sind mit zwei geräumigen Fahrstühlen verbunden. Zur Wohnanlage gehören auch 23 Garagenplätze mit funkferngesteuerten Türöffnern.

Der »Gemeinschaftspavillon« bietet Platz für bis zu 100 Personen und stellt das Bindeglied zwischen dem »Betreuten Wohnen« und der »Seniorenresidenz« dar.

Im Laufe des Januars 2010 zogen die Mieter in ihre neu errichteten Wohnungen ein.

Um die Mieter und deren Angehörige mit der neuen Wohnanlage vertraut zu machen, führte die WBG am 2. Februar 2010 eine Informationsveranstaltung durch.

Bereits im März waren alle Wohnungen bewohnt. Der »Gemeinschaftspavillon« dient nunmehr als gemeinschaftliches Zentrum der Betreuung der Mieter der Wohnanlage für »Betreutes Wohnen«.

Die Bewohner können ihr Mittagessen im Pavillon einnehmen. Es finden Geselligkeiten der Bewohner, Familienfeiern, sinnvolle Freizeitgestaltungen sowie andere, durch die Hausdame organisierte Veranstaltungen statt.



**Feierliche Einweihung
und Übergabe des »Betreuten Wohnens«
am 21. Dezember 2009.**



**Informationsveranstaltung für die neuen Mieter
des »Betreuten Wohnens« im
neuen Gemeinschaftspavillon**