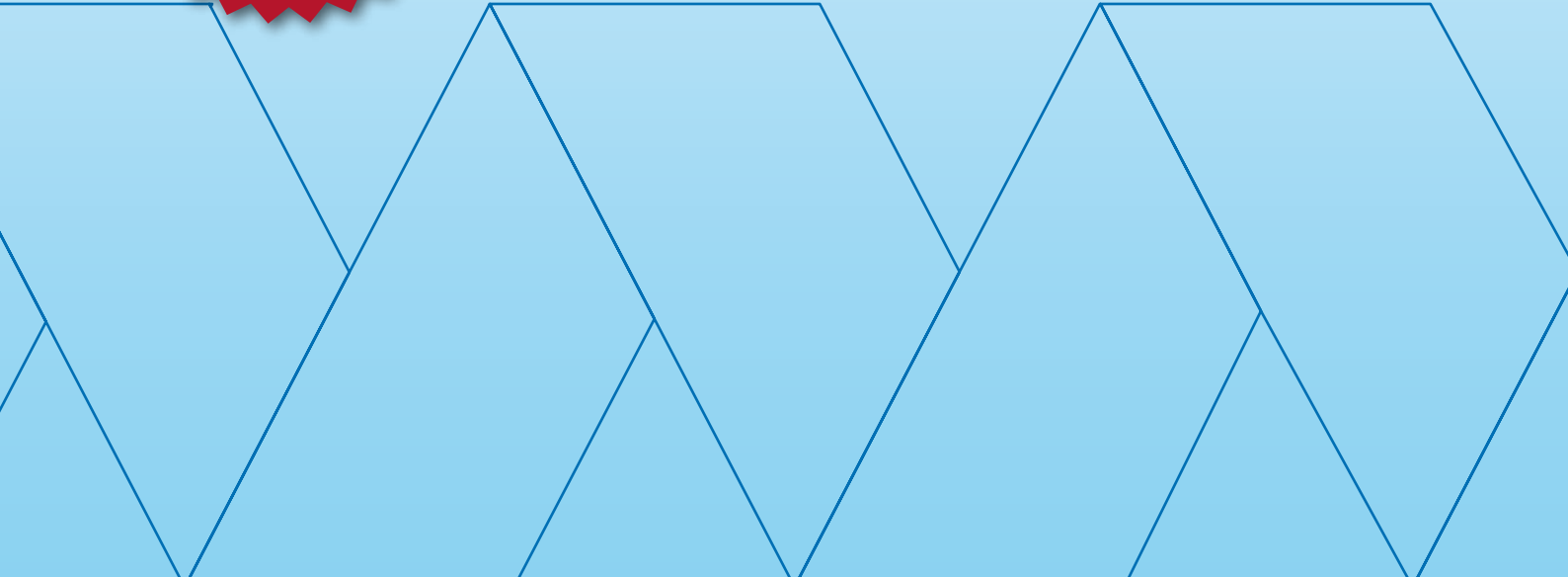




**Corona**  
Mitgliederversammlung 2020 im Umlaufverfahren

# Geschäftsbericht 2019



**TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT**



Sehr geehrte Mitglieder,  
die Ereignisse der letzten Monate haben alles bisher Dagewesene in den Schatten gestellt. Selbst felsenfestgegläubte Fundamente unseres täglichen Lebens wurden quasi über Nacht zum Einsturz gebracht und zeigen uns, wie zerbrechlich unser Alltag doch ist. Auch wenn wir hier bisher relativ unbeschadet durch die Krise gekommen sind, ist nicht absehbar, wie lange wir mit den Einschränkungen noch leben müssen. Unsere traditionellen Feste und Feiern mussten abgesagt werden und selbst das wichtigste Organ der Genossenschaft, die Mitgliederversammlung, kann auf Grund der Abstands- und Hygienevorschriften nicht in der gewohnten Form abgehalten werden. Bei einem Durchschnittsalter von 60,5 Jahren zählt der Großteil unserer Mitglieder zu den besonders gefährdeten Personen. Im Interesse der Gesundheit der Mitglieder, wäre die Durchführung der Versammlung vor diesem Hintergrund unverantwortlich. Der Gesetzgeber hat uns sogar die Möglichkeit eröffnet, die Beschlüsse der Mitgliederversammlung und damit einhergehend die Berichterstattung über das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 auf das kommende Jahr zu verschieben.

Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft haben sich auf den gemeinsamen Sitzungen im April und Juni 2020 ausgiebig mit der Thematik beschäftigt und entschieden, auch in diesem Jahr unseren Mitglieder Bericht über das abgelaufene Jahr zu erstatten und die notwendigsten Beschlüsse in einer besonderen Form der Mitgliederversammlung – dem Umlaufverfahren – fassen zu lassen.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können gem. Art. 2 § 3 Abs. 1 im Jahr 2020 die Beschlüsse der Mitglieder abweichend von § 43 Abs. 7 S. 1 GenG schriftlich gefasst werden.

Alle notwendigen Informationen, die Sie für Ihre Stimmabgabe benötigen, erhalten Sie auf den folgenden Seiten. Das Beschlussverfahren wird etwa vier Wochen andauern und Ihnen auch ermöglichen, an den Vorstand und Aufsichtsrat entsprechende Anfragen zu stellen, die der Vorstand und der Aufsichtsrat dann schriftlich beantworten wird.

Ihre Stimmabgabe wollen Sie bitte auf dem beiliegenden Stimmzettel vornehmen und bis zum **21.10.2020** in dem dafür vorgesehenen Umschlag an uns zurücksenden.



## Ablauf des Umlaufverfahrens



Zur Wahrung Ihrer Mitgliederrechte bei der außerordentlichen Form des Umlaufverfahrens, gilt ein gesonderter Zeitplan. Dieser dauert ungefähr 28 Tage.

Mit dieser Broschüre erhalten Sie heute die Mitteilung, dass dieses Jahr die Beschlüsse der Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren durchgeführt werden. Dies gilt als Termin zur Einberufung der Mitgliederversammlung.

In den kommenden 14 Tagen haben Sie Zeit, Ihr Rede-, Frage-, Antrags- und Auskunftsrecht durch schriftliche Mitteilung oder Mitteilung per E-Mail an den Vorstand oder Aufsichtsrat auszuüben.

Nach den 14 Tagen erfolgt der Zeitraum von einer Woche, in dem Vorstand und Aufsichtsrat auf alle eingegangenen Mitteilungen antworten werden.

Daran schließt sich die Woche der Stimmabgabe an. Nach den rechtlichen Vorschriften muss diese namentlich erfolgen, damit adäquat der Teilnehmerliste einer Mitgliederversammlung nachvollziehbar ist, wer an der Abstimmung teilgenommen hat. Deswegen enthält Ihr Stimmzettel Ihre Mitgliedsnummer und Ihren Namen.

Nach Ablauf der Abstimmwoche erfolgt die Stimmentauszahlung und Protokollierung.

## Ende und Anfang

Nach fast 29 Jahren Zugehörigkeit zur WohnungsGenossenschaft eG Bützow hat sich am 31. Juli 2020 Rainer Palm in den Ruhestand verabschiedet.

Während seines ganzen Berufslebens hatte das Schwaaner Urgestein immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte unserer Mitglieder und wurde von Ihnen als zuverlässiger Ansprechpartner sehr geschätzt.

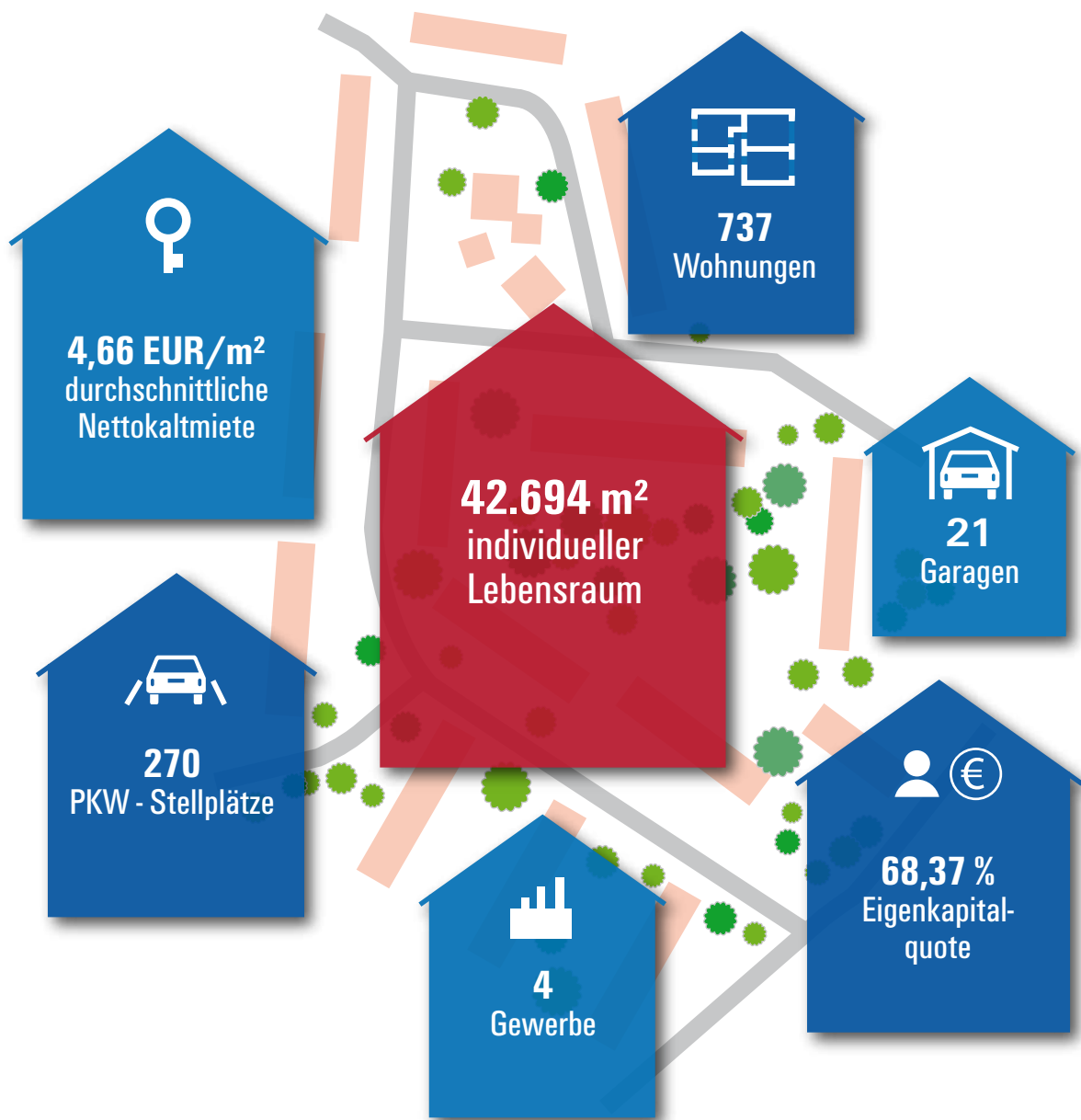
Wie er uns verraten hat, befürchtet er zukünftig keine lange Weile, da ihn seine Enkel und seine Hühner auf Trab halten werden. Für seine geleistete Arbeit bedanken wir uns recht herzlich und wünschen ihm alles Gute und viel Gesundheit.

Zum 01. August 2020 hat Steffen Scharfenberg die freigewordene Position in unserer Genossenschaft übernommen. Der 46-Jährige gelernte Tischler wird sich nunmehr um die Belange unserer Bewohner kümmern sowie unseren Wohnungsbestand und die Außenanlagen in Stand halten.

Wir freuen uns, wenn Sie ihm dieselbe Wertschätzung entgegenbringen, die Sie all die Jahre Herrn Palm entgegengebracht haben.







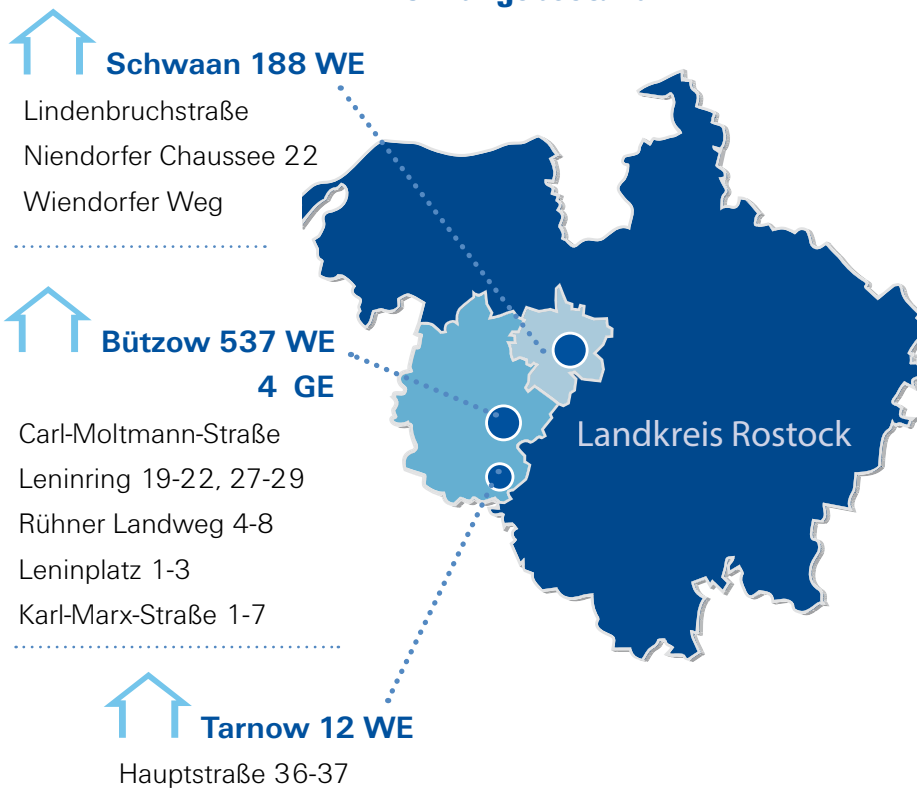
## Kennzahlen

	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme [TEUR]	17.382	17.452	17.147	16.923
Umsatzerlöse [TEUR]	3.372	3.413	3.420	3.446
Eigenkapital [TEUR]	11.080	11.542	11.724	11.426
Eigenkapitalquote [%]	63,7%	66,1%	68,4%	67,5%
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten [TEUR]	4.950	4.534	4.022	4.100
Jahresüberschuß [TEUR]	636	463	191	-303
Bestandsinvestitionen [TEUR]	818	1.079	1.084	1.966
Mitglieder	740	733	752	738

## Struktur



## Wohnungsbestand





## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	14.893.083,54		14.897.589,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.328,95		63.664,95
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.008,39		51.068,19
5. Bauvorbereitungskosten	6.594,50	14.996.015,38	25.586,54
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>14.996.017,38</b>	<b>15.037.911,62</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.111.083,55		1.155.989,81
2. Andere Vorräte	731,70	1.111.815,25	266,88
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	13.698,92		18.099,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.229,63
3. sonstige Vermögensgegenstände	20.478,19	34.177,11	11.515,08
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	555.829,65		722.685,73
2. Bausparguthaben	225.407,89	781.237,54	199.842,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.923.247,28</b>	<b>17.147.540,65</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.725,00		31.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	757.922,00		766.874,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	42,00	802.689,00	900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 3.575,00 EUR (Vorjahr: 2.017,00 EUR)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		72.295,10	70.295,10
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBiG	4.173.928,05		4.173.928,05
2. Gesetzliche Rücklage	689.000,00		689.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.688.504,71	10.551.432,76	5.915.316,35
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-303.058,55		190.693,83
2. Entnahme aus / Einstellungen in Ergebnisrücklagen	303.058,55	0,00	-114.446,92
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>11.426.416,86</b>	<b>11.724.060,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		56.100,00	55.250,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.100.169,95		4.022.557,13
2. Erhaltene Anzahlungen	1.264.261,28		1.236.548,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.924,27		1.007,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.104,50		82.810,58
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.038,92	5.422.498,92	3.036,11
davon aus Steuern: 119,39 EUR (Vorjahr: 580,87 EUR)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.231,50	22.270,92
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.923.247,28</b>	<b>17.147.540,65</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.444.278,40		3.414.903,89
b) aus Betreuungstätigkeit	1.536,00	3.445.814,40	5.638,85
<b>2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-44.906,26	3.244,23
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		7.680,66	18.645,61
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.427.904,85	1.999.730,22
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>980.683,95</b>	<b>1.442.702,36</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	383.425,19		363.164,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	92.317,37	475.742,56	85.774,81
davon Altersversorgung: 5.054,21 EUR (Vorjahr: 5.054,21 EUR)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		481.347,14	469.295,47
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		145.419,81	151.454,04
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		2.171,29	1.995,46
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		131.550,41	132.299,70
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,02	0,02
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-251.204,70</b>	<b>242.709,56</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		51.853,85	52.015,73
<b>14. Jahresfehlbetrag / -überschuß</b>		<b>-303.058,55</b>	<b>190.693,83</b>
<b>15. Entnahme aus den / Einstellungen in Ergebnismrücklagen</b>		-303.058,55	114.446,92
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>76.246,91</b>



## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Vorjahreswerte sind bei allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegeben und vergleichbar.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßig mit 33,3 % p. a. bis auf einen Erinnerungswert von 1 EUR abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich von Zuwendungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen und Kosten für eigene Verwaltungsleistungen nicht aktiviert.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ein im Jahr 2011 fertiggestelltes Wohn- und Geschäftshaus wird analog den steuerrechtlichen Vorschriften über 50 Jahre abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs zeitanteilig unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aktiviert Herstellungskosten für ein in 2005 errichtetes Gebäude, das als Heizhaus genutzt wird, werden

über die Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Die PKW-Stellplätze sowie die Außenanlagen wurden mit 10 % und der Spielplatz mit 20 % abgeschrieben.

Vorhandene Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßig mit einer Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren bis auf einen Erinnerungswert von 1 EUR abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 EUR (netto) im Einzelfall (bis 2017: 410 EUR netto) wurden im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert von 1 EUR abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Ausfallrisikos verlustfrei bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Forderungen, Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert. Bei Mietforderungen wurden erkennbare Risiken im Wege direkter Abschreibung berücksichtigt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.





## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulativ)	Buchwert	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.285,48	0,00	0,00	0,00	11.283,48	2,00	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	25.074.987,52	433.828,91	0,00	18.992,04	10.634.724,93	14.893.083,54	457.327,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	238.435,46	0,00	0,00	0,00	171.434,60	67.000,86	3.348,00
Bauten auf fremden Grundstücken	16.923,76	0,00	0,00	0,00	16.923,76	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.291,30	5.627,99	15.630,02	0,00	200.280,88	36.008,39	20.683,79
Bauvorbereitungskosten	25.586,54	0,00	0,00	-18.992,04	0,00	6.594,50	0,00
Sachanlagen insgesamt	25.602.224,58	439.456,90	15.630,02	0,00	11.030.036,08	14.996.015,38	481.347,14
Andere Finanzanlagen							
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.613.510,06</b>	<b>439.456,90</b>	<b>15.630,02</b>	<b>0,00</b>	<b>11.041.319,56</b>	<b>14.996.017,38</b>	<b>481.347,14</b>

Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von Modernisierungskosten für einen Aufzugsanbau und der Gestaltung von Außenanlagen.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen

Planungsleistungen. Die Unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden wie im Vorjahr nicht.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

Ergebnisrücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung / Entnahme aus dem		Bestand am Ende des Geschäftsjahres
		Bilanzgewinn des Vorjahres	Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DM BilG.	4.173.928,05	0,00	0,00	4.173.928,05
Gesetzliche Rücklage	689.000,00	0,00	0,00	689.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.915.316,35	76.246,91	-303.058,55	5.688.504,71
<b>Summe:</b>	<b>10.778.244,40</b>	<b>76.246,91</b>	<b>-303.058,55</b>	<b>10.551.432,76</b>

Gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.04.2019 wurde der Bilanzgewinn den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Die Fristigkeit und Sicherung der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar  
(die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben):

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon:			
		Restlaufzeit			gesichert
	EUR	unter ein Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.100.169,95 (4.022.557,13)	676.919,48 (477.932,78)	1.173.022,17 (1.261.668,22)	2.250.228,30 (2.282.956,13)	4.100.169,95 (4.022.557,13)
Erhaltene Anzahlungen	1.264.261,28 (1.236.548,49)	1.264.261,28 (1.236.548,49)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.924,27 (1.007,01)	2.924,27 (1.007,01)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	54.104,50 (82.810,58)	54.104,50 (82.810,58)			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.038,92 (3.036,11)	1.038,92 (3.036,11)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.422.498,92</b> (5.345.959,32)	<b>1.999.248,45</b> (1.801.334,97)	<b>1.173.022,17</b> (1.261.668,22)	<b>2.250.228,30</b> (2.282.956,13)	<b>4.100.169,95</b> (4.022.557,13)

Das Bausparguthaben wurde als Tilgungsersatz für ein in 2011 ausgezahltes Darlehen verpfändet.

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundpfandrechte in Form von Buchgrundschulden gesichert. Von einem im Geschäftsjahr aufgenommen grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen über 1,5 Mio. EUR, wurden zum Bilanzstichtag erst 565 TEUR beansprucht. Die übrigen Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Kostenbeteiligungen von Mietern und Versicherungserstattungen für durchgeführte Instandhaltungen von 7,1 TEUR enthalten. Instandhaltungsaufwendungen von 1.472 TEUR (Vorjahr: 986 TEUR) sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten. Die Mehraufwendungen in 2019 betreffen die Kosten des

1. Bauabschnitts für komplexe Strangsanierungsmaßnahmen in einer Liegenschaft.

In den Personalaufwendungen sind Erstattungen von Krankenkassen im Rahmen des U1-Umlageverfahrens in Höhe von 10,2 TEUR berücksichtigt. Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 69,2 TEUR auf Zinsen für Altschulden.

## D. Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten neben dem Vorstand betrug im Geschäftsjahr:

in Vollzeit .....	5,00
in Teilzeit .....	5,50
geringfügig Beschäftigte .....	2,25

Am 31.12.2019 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung für 8 Wohnungen Guthaben auf einem Treuhandgirokonto von 1.811,11 EUR (Vorjahr 3.507,31 EUR). Diesem Treuhandvermögen stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.



### **Mitgliederbewegung**

Stand per 01.01.2019 .....	752 Mitglieder
Zugänge .....	43 Mitglieder
Abgänge .....	57 Mitglieder
Stand per 31.12.2019 .....	738 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 8,9 TEUR vermindert.

Für unsere Genossenschaft ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.,  
Tangstedter Landstraße 83  
in 22415 Hamburg,

der gesetzliche Prüfungsverband.

### **Mitglieder des Vorstandes**

Jonda, Alexander  
Pegler, Hans-Jürgen

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Köpcke, Annelore (Vorsitzende)  
Kohl, André  
Opalka, Ingetraud  
Molenda, Heike

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den instandhaltungsbedingten Jahresfehlbetrag aus den anderen Ergebnismittelrücklagen zu decken.

Bützow, den 25.02.2020



## Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Sehr geehrte Mitglieder,

30 Jahre nach der politischen Wende steht Mecklenburg-Vorpommern auf soliden Beinen.

Der Weg dahin war nicht einfach. Geprägt war das Land von zum Teil stark in die Jahre gekommenen Städten und Gemeinden sowie einer Bevölkerung, die sich aufmachte, ihr wirtschaftliches Glück in anderen Bundesländern zu suchen. Ein Grund hierfür war der Wegfall von Arbeitsplätzen wegen der massiven Schließung ganzer Betriebe. Diese Perspektivlosigkeit war Motor des massiven Bevölkerungsrückganges im Lande.

Durch die Deutsche Einheit hat jedoch das Land wieder an Schönheit gewonnen. Keiner der Menschen, welche am 9. November 1989 dabei waren, werden das Ereignis vergessen. Mecklenburg-Vorpommern hatte nach der Wende die Chance, die Innenstädte und Ostseebäder wieder aufzubauen, welche zu diesem Zeitpunkt längst verfallen waren. Das Gleiche galt auch für viele Dörfer und Gemeinden im Land.

In den Umweltschutz wurde sehr viel investiert. Es entstanden nach der Wende drei neue Nationalparks. Natürlich gibt es auch immer noch Sorgen und Nöte, die nicht weg sind. Es gibt Unzufriedenheit, wenn es um die soziale Einheit geht. Doch es kommt dabei immer auf die Sichtweise an. Verglichen mit einem Glas sagte die Ministerpräsidentin von Mecklenburg-Vorpommern Manuela Schwesig: „Das Glas ist mehr als halbvoll“.

Es gab Massenarbeitslosigkeit und Massenabwanderung. All das hat sich positiv entwickelt. Mecklenburg-Vorpommern hat die geringste Arbeitslosigkeit, offene Stellen und eine gute Beschäftigung. Auch Menschen, die wegen der Arbeit das Land verlassen haben, kommen wieder zurück, weil sie hier einen guten Job finden.

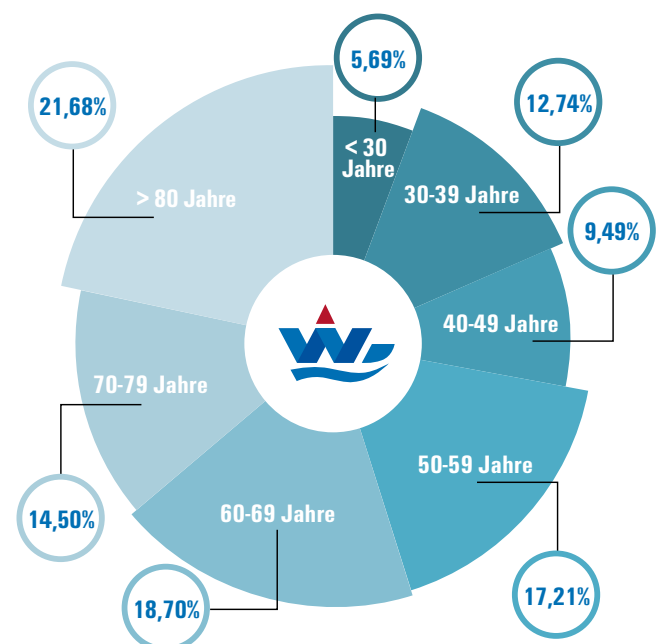
Auch wenn das Land mittlerweile in Umwelt- und Familienfreundlichkeit Vorreiter ist, so gibt es gerade im wirtschaftlichen Bereich noch sehr großen Nachholbedarf gegenüber den anderen Bundesländern.

Es ist wichtig, dass Unternehmen wieder investieren und Arbeitsplätze schaffen. 2019 war ein stabiles Wirtschaftsjahr. Die Wirtschaftsleistung in Mecklenburg-Vorpommern wächst. Die Arbeitslosigkeit sinkt weiter.

Mit fast 2 Mio. EUR Bestandsinvestitionen haben wir für unsere Verhältnisse einen sehr großen Beitrag zur Wirtschaftsleistung unseres Landes im abgelaufenen Jahr beigesteuert. Bezogen auf die Wohnfläche haben wir mit 34,59 EUR/m<sup>2</sup> mehr als das Doppelte investiert, als der Durchschnitt der Wohnungsunternehmen in MV (16,03 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Anzahl unserer Mitglieder zum 31.12.2019 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 verringert. 43 beigetretenen Mitgliedern standen am Jahresende 57 ausscheidende Mitglieder gegenüber. Davon waren 11 durch Tod bedingt. Somit sind am Bilanzstichtag 738 verbleibende Mitglieder in unserer Mitgliederliste verzeichnet.

### Altersstruktur der Mitglieder







Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder hat zum Jahresende mit 60,6 Jahren gegenüber dem Vorjahr wieder zugenommen und weist deutlich auf die Herausforderungen an den Wohnungsbestand in den kommenden Jahren hin.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9 TEUR verringert. Ratenzahlungen auf ausstehende Geschäftsguthaben bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 6,7 TEUR. Die rückständigen Einzahlungen betragen 3,6 TEUR.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag unverändert 737 Wohnungen (darunter drei Gästewohnungen) und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 42.694 m<sup>2</sup>, sowie 270 PKW - Stellplätze und 21 Garagen.

Im abgelaufenen Jahr haben wir 9 Wohnungen weniger vermietet als gekündigt wurden. Zum 31.12.2019 standen somit 53 Wohnungen leer, wovon 9 Wohnungen im Rahmen unseres Zukunftskonzeptes „WG 2025“ derzeit dem regulären Vermietungsprozess entzogen sind. Die Leerstandquote erhöhte sich von 5,96 % im Vorjahr auf 7,15 %. Auf Grund des Leerstandes konnten Nutzungsgebühren in Höhe von 152,7 TEUR und 51,9 TEUR an Betriebskosten nicht vereinnahmt werden. 16,3 TEUR wurden im Zuge von Umbaumaßnahmen als Entschädigung bzw. als Erlass im Rahmen von Neuvermietungen gewährt.

Die uns, ohne Berücksichtigung der Betriebskostenvorauszahlungen und nach Abzug der Erlösschmäle-

rungen, zum Wirtschaften zur Verfügung stehenden Einnahmen beliefen sich auf knapp 2,3 Mio. EUR und lagen damit auf Vorjahresniveau.

Davon mussten

- der Kapitaldienst (618 TEUR)
- die Bestandsinvestitionen (1.966 TEUR)
- die Personalkosten (476 TEUR) und
- der sonstige betriebliche Aufwand (145 TEUR)

beglichen werden.

Wegen der hohen Bestandsinvestitionen reichten die laufenden Einnahmen nicht aus, um die gesamten Ausgaben zu decken, sodass wir auf unsere Ersparnisse in Höhe von ca. 290 TEUR zurückgreifen mussten. Zusätzlich erfolgte eine geplante Kreditaufnahme über 1,5 Mio. EUR, von denen 565 TEUR im Berichtszeitraum abgerufen wurden.

Für uns wurde das abgelaufene Jahr durch die beiden Großprojekte „Strangsanierung Karl-Marx-Straße 1-3“ und „Aufzugsanbau Leninplatz 2“ geprägt.

Erstmals in der Geschichte unserer Genossenschaft wurde an einem Gebäude ein Aufzug von außen nachgerüstet. Im Vorfeld mussten dafür die unmittelbar vor dem Haus verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) verlegt werden. Zusätzlich erhielten wir die Auflage, eine Feuerwehrezufahrt zu schaffen.

Damit die Bewohner direkt aus dem Aufzug in Ihre Wohnungen und den Keller gelangen können, ohne noch Treppen steigen zu müssen, wurde das alte Treppenhaus abgerissen und ein Neues vorgesetzt.



Eine Woche konnten die Anwohner deswegen ihre Wohnungen nicht nutzen und haben sich ein Ausweichquartier gesucht.

Nach insgesamt 19 Wochen Bauzeit und einer Investitionssumme von 512 TEUR konnten wir den Anwohnern am 03. September 2019 den Aufzug und das neugestaltete Treppenhaus zur Nutzung übergeben.

Für die Strapazen während der Bauzeit haben wir uns mit einem kleinen Anwohnerfest bei allen dort Wohnenden bedankt. Durch das Land MV wurde diese Investitionsmaßnahme mit knapp 60

**43 Mio. EUR**  
**Bestandsinvestitionen seit der**  
**Wende - wichtige Stütze des**  
**Wirtschaftsstandortes**

TEUR gefördert.

Unsere Genossenschaft verfügt nunmehr über 24 Wohnungen (3,25 % des Wohnungsbestandes), die mit einem Aufzug barrierearm erreicht werden können. Mittelfristig sollen mindestens 10 % unseres Bestandes barrierearm erreichbar sein.

Mit einem Investitionsvolumen von 686 TEUR stellte die Strangsanierung in der Karl-Marx-Straße 1-3 unser größtes Projekt im abgelaufenen Jahr dar. In 30 Wohnungen wurden die Wasser- und Abwasserleitungen, die Lüftungsanlage sowie die Stromzuleitung erneuert und die Stromverteilung von der Küche in den Flur verlegt. Darüber hinaus wurden die Loggien (Balkone) instandgesetzt.

Die Arbeiten stellten eine große Herausforderung für die Anwohner dar, weil quasi die gesamte Wohnung von den Bauarbeiten betroffen war und die sanitären Anlagen nur sehr eingeschränkt genutzt werden konnten. Zusätzlich wurden die Zustände in den Wohnungen noch durch unsaubere Arbeiten der ausführenden Handwerker sowie durch Zeitverzug in unnötiger Weise verschlimmert.

Im Zuge von Neuvermietungen wurden 16 Wohnungen grundsaniert. Bei Gesamtkosten von 229,7 TEUR wurden durchschnittlich 14,4 TEUR pro Wohnung investiert. Weitere 25,3 TEUR wurden im Rahmen von 9 Neuvermietungen für weniger intensive Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt. 21 Wohnungen

konnten gänzlich ohne zusätzliche Kosten vermietet werden. 11 Bäder wurden im Wert von insgesamt 85 TEUR modernisiert. Weitere 130 TEUR wurden für laufende Instandhaltungen in unseren Wohnungen und Häusern ausgegeben.

Für 114,6 TEUR haben wir 7 Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt und die Treppenhauselektrik erneuert. Wegen Termenschwierigkeiten konnten für weitere 4 Aufgänge die Arbeiten erst im Januar 2020 ausgeführt werden.

10 TEUR mussten wir wegen der starken Trockenheit für zusätzliche Bewässerung unser Neuanpflanzungen aus den Vorjahren aufwenden. Mit 194,3 TEUR haben wir die im Vorjahr begonnen Kelleraußenwandisolierungen und Erneuerungen der Kellerausgänge im Schwaaner Lindenbruch abgeschlossen. In der Niendorfer Chaussee 22 wurde der Heizkessel modernisiert. Dadurch wurden klimabereinigt 22.400 kWh weniger Erdgas verbraucht. Das entspricht einer Einsparung von 29 % gegenüber dem Vorjahr. 10 TEUR wurden hier nachhaltig investiert. Insgesamt braucht sich die WohnungsGenossenschaft eG Bützow beim Thema Klimaschutz nicht verstecken.

Der Großteil unserer Wohnungen wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt. Schon frühzeitig wurden unsere Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume mit sparsamen LED-Lampen ausgerüstet. Neben der Einsparung von Primärenergie müssen die Lampen wegen ihrer langen Lebensdauer kaum gewechselt werden.





Der in unseren Häusern verbrauchte Allgemeinstrom wird umweltfreundlich hergestellt. Das haben uns die Stadtwerke Rostock mit einem Ökostromzertifikat nachgewiesen.

Die Fassaden von zwei Wohnhäusern wurden für 15 TEUR gereinigt. Nachdem diese wieder im neuen Glanz erstrahlen mussten wir aber feststellen, dass durch Witterungseinflüsse bereits große Teile der Farbbeschichtung lose sind. Zukünftig werden wir deswegen Außenfassaden nicht nur reinigen, sondern komplett überholen, also auch neu streichen.

Im Interesse der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes wurden Modernisierungserhöhungen nur mit Augenmaß vorgenommen. Erstmals nach der II. Grundmietenverordnung, Mitte der 90-er Jahre sahen wir uns veranlasst, einen Teil der gestiegenen Handwerker- und Verwaltungskosten über eine moderate Anpassung der Grundnutzungsgebühr zu kompensieren. Diese wurde zum 01.01.2020 wirksam.

Mit einer durchschnittlichen Sollnutzungsgebühr von 4,66 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat, lagen wir auch 2019 deutlich unter dem Mittelwert von 5,30 EUR/m<sup>2</sup> der Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-

Vorpommern. Das wird auch zukünftig, selbst unter Berücksichtigung der Anpassung zum 01.01.2020, so bleiben.

### Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

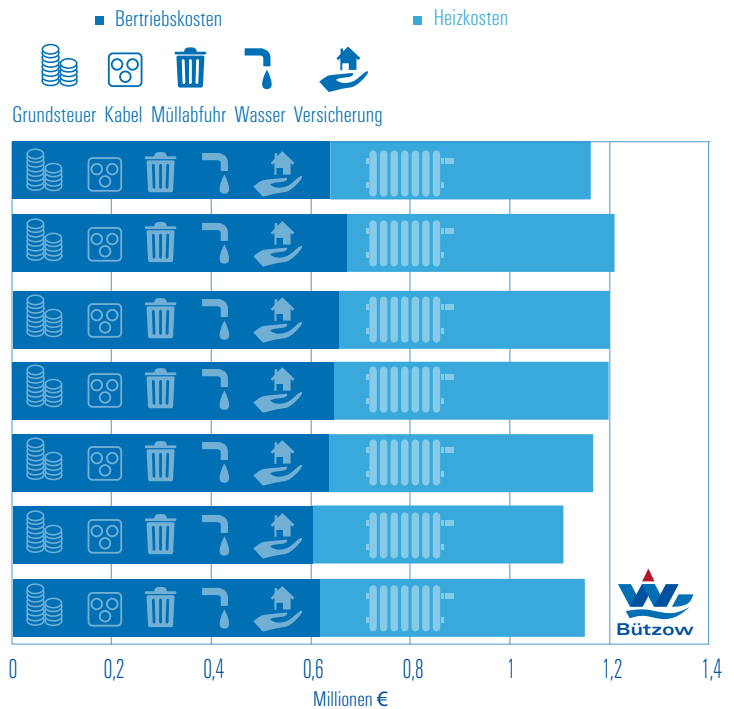
Einträge aus	2017 [TEUR]	2018 [TEUR]	2019 [TEUR]
Nutzungsgebühr (Soll - Nettokalt)	2.355,95	2.373,59	2.388,01
Garagen- und Stellplatzgebühr	32,12	33,03	33,39
- Leerstand	-146,80	-167,78	-168,96
<b>Summe Kaltmiete</b>	<b>2.241,27</b>	<b>2.238,84</b>	<b>2.252,44</b>
Betriebskosten	643,04	652,84	670,73
Heizung/Warmwasserkosten	550,59	545,27	537,28
- Nebenkosten Leerstand	-43,20	-45,97	-51,91
<b>Summe Nebenkosten</b>	<b>1.150,43</b>	<b>1.152,14</b>	<b>1.156,10</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>3.391,70</b>	<b>3.390,98</b>	<b>3.408,54</b>



Die offenen Mietforderungen zum 31.12.2019 betragen mit 9,8 TEUR ca. 4,5 TEUR weniger als im Vorjahr. Dafür mussten wir aber 5,3 TEUR als Forderungsausfälle abschreiben.

Aus der Betriebskostenabrechnung für 2019 ergibt sich eine Reduzierung der Gesamtkosten um 49 TEUR auf 1,16 Mio. EUR. Bei den kalten Betriebskosten resultiert die Einsparung insbesondere aus dem Wechsel des Kabelanbieters (- 33 TEUR), bei den Heizkosten aus dem milden Winter. Insgesamt haben wir an unsere Mitglieder 150 TEUR Guthaben ausgezahlt. Nachzahlungen aus der Abrechnung bestanden in Höhe von 12,3 TEUR.

Mitglieder, bei denen die Abrechnung für 2018 mit einem sehr hohen Guthaben endete, wurden zum 01.01.2020 in den Vorauszahlungen nach unten angepasst. Der extreme Guthabenüberschuss aus der Jahresabrechnung für 2019 bestätigt die Notwendigkeit dieser Anpassung, insbesondere vor dem mietrechtlichen Hintergrund, dass die Nebenkostenvorauszahlungen angemessen sein sollen. Für die betroffenen Mitglieder konnte damit auch gleichzeitig in der monatlichen Gesamtbelastung ein Ausgleich für die Erhöhung der Nutzungsgebühr erreicht werden. Bei der Anpassung wurde aber stets berücksichtigt, dass bei „normalen“ Abrechnungsvoraussetzungen immer noch ein Puffer von 180 EUR im Jahr übrig bleibt.



Aber auch ein rein wirtschaftlicher Grund hat uns zu dieser Maßnahme veranlasst. Seit Mitte 2019 verlangen die Banken von uns Guthabengebühren für unsere Bankguthaben. Für 100 TEUR Überschuss fallen beispielsweise 500 EUR „Strafzinsen“ pro Jahr an.

Personelle Kontinuität war und ist der Grundpfeiler, um unsere Aufgaben erfolgreich umsetzen zu können. Unverändert zum Vorjahr waren deshalb am 31.12.2019 neben dem Vorstand zwei kaufmännische, drei technische Mitarbeiter in Vollzeit sowie sieben Mitarbeiter für die Pflege der Treppenhäuser und Außenanlagen, unserer Gästewohnungen und als Sozialarbeiterin im WG – Treff in Teilzeit tätig. Darüber hinaus haben wir, wie im Vorjahr, einer Studentin die Möglichkeit gegeben, als Praktikantin in unserem Unternehmen Berufserfahrung zu sammeln.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern für die gezeigte Einsatzbereitschaft.

Die wirtschaftliche Basis unserer Genossenschaft ist und bleibt das Anlagevermögen, bestehend aus den Grundstücken und den Gebäuden. Für die Erfüllung unseres satzungsmäßigen Zwecks,





Sie, liebe Mitglieder, mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen, ist die ordnungsgemäße Erhaltung dieses Vermögens die Grundvoraussetzung.

Wegen der Kreditaufnahme für die Sanierungsmaßnahme in der Karl-Marx-Straße hat sich die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft leicht gesenkt. Mit 67,5 % liegt diese aber noch deutlich über dem Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften in MV. Die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen betragen im Berichtszeitraum 618 TEUR. Somit haben wir ¼ unserer Kaltmiete für den Kapitaldienst verwendet. Nach Auskunft unseres Prüfungsverbandes ist dies ein grundsolider Wert. Bedenklich wäre es, wenn mehr als 50 Prozent der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst aufgewendet werden müssten.

Die Genossenschaft war jederzeit zahlungsbereit. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Wegen der hohen Instandhaltungsaufwendungen schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 303 TEUR ab. Dieser liegt aber deutlich unter dem im Vorjahr prognostizierten Verlust von 546 TEUR. Die Deckung des Fehlbetrages erfolgte durch die Entnahme aus den Anderen Ergebnisrücklagen.

Hauptgeschäftstätigkeit ist und bleibt die Bewirtschaftung unseres Bestandes auf einem hohen Niveau. Die Fortführung der Strangsanierung in der Karl-Marx-Straße ist dafür ausschlaggebend, dass wir nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan auch für 2020 ein negatives Jahresergebnis erwarten. Insgesamt wollen wir in diesem Jahr wieder 2 Mio. EUR in unseren Bestand investieren. Nachfolgende Schwerpunkte sind dabei geplant:

- Kelleraußenwandisolierung/Fassade/Fensterbänke Leninring 19-22;
- Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser Carl-Moltmann-Straße 01-02; 03-05; Leninring 19-22; Karl-Marx-Straße 04-07;
- Umrüstung Treppenhaus- bzw. Kellerelektrik Carl-Moltmann-Straße 01-02; 03-05; 29-31;
- Fahrradgaragen Carl-Moltmann-Straße 06-08; 12-15; 32-34; 35-37; 38-40; 41-43;
- Neugestaltung der Außenanlagen Lindenbruchstraße 13-17; 19-23

Dafür stehen uns aus eigenen Mitteln 1,1 Mio. EUR zur Verfügung, 935 TEUR werden aus dem 2019 aufgenommenen Sanierungsdarlehen gedeckt.

Der seit längerem angekündigte Wechsel des Wärmemessdienstes wird 2020 auch in unseren Wohnungen sichtbar. Im Rahmen des Eichaustausches erfolgt nunmehr die Ausrüstung unserer Wohnungen mit Zählern zur Verbrauchserfassung und mit neuen Rauchwarnmeldern durch die Firma Meier Messtechnik aus Güstrow.

## Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2018		Differenz
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	14.996,02	88,61%	15.037,91	87,70%	-41,89
Umlaufvermögen	1.927,23	11,39%	2.109,63	12,30%	-182,40
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 6.923,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 7.147,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>-224,29</b>
Eigenkapital	11.426,42	67,52%	11.724,06	68,37%	-297,64
Fremdkapital -langfr.-	4.100,17	24,23%	4.022,56	23,46%	77,61
Fremdkapital -kurzfr.-	1.396,66	8,25%	1.400,92	8,17%	-4,26
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1 6.923,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 7.147,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>-224,29</b>



# Schwierige Zeiten gemeistert

Güstrower Firma Meier Messtechnik begeht morgen 30-jähriges Bestehen

Von Sieglinde Seidel

**GÜSTROW** Die Firma Meier Messtechnik hat die Corona-Zeit gut durchgestanden. „Gemeinsam konnten wir diese schwierige Zeit gut meistern“, erklärt Steffen Meier (58), der die Firma am 1. Juli 1990 gegründet hat. Morgen zum 30-jährigen Bestehen sind alle Mitarbeiter zum Essen geladen.

Zum Team gehört seit vier Jahren auch Benjamin Meier (33). 2019 wurde aus dem Einzelunternehmen eine GmbH und Sohn Benjamin ist seitdem mit Steffen Meier als Geschäftsführer eingetragen. Damit ist die Unternehmensnachfolge gesichert. Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen für Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und private Hauseigentümer, Montage und Austausch von Messgeräten für Heizung und Wasser, Einbau und Wartung von Rauchmeldern sowie Trinkwasseruntersuchungen gehören heute zum Portfolio der Firma. Vor 30 Jahren war das noch etwas anders. Steffen Meier hatte in seiner Wohnung in Serrahn ein Büro eingerichtet und war als Energie-Abrechnungs-Dienstleister allein gestartet. 1992 kam Gerlinde Siebert (61) dazu und war im Büro für vielerlei Arbeiten zuständig. „Ich habe den Werdegang miterlebt und bin mit Leib und Seele dabei“, erklärt sie. Das liege auch an dem guten Team, fügt sie an. Für Steffen Meier war es ein Sprung ins kalte Wasser, als der Klempnermeister



Baute die Firma auf: Steffen Meier (rechts). Gerlinde Siebert ist seit 1992 dabei und Sohn Benjamin Meier kam 2016 in die Firma.

FOTO: SIEGLINDE SEIDEL

1990 den Schritt in die Selbstständigkeit wagte. „Die gute Entwicklung des Unternehmens ist für mich im Rückblick ein Geschenk“, erklärt der 59-Jährige. Froh sei er, dass sein Sohn Benjamin in sein Unternehmen gekommen ist, um es später zu übernehmen. „Es gibt doch viel, was ich mir über die Jahre aneignen musste und nun weitergeben kann“, sagt Steffen Meier.

Benjamin Meier zog vor vier Jahren mit seiner jungen Familie nach Krakow am See und stieg in die väterliche Firma ein. „Die Fortführung des Familienunternehmens ist mir sehr wichtig“, sagt der 33-Jährige. Die Arbeitsfelder der beiden Geschäftsführer sind aufgeteilt. Der Junior engagiert sich vor allem in der Kundenakquise, im Bereich des technischen Fortschritts sowie der Digitalisie-

rung. Über die Jahre ist in diesen Bereichen auch in der Messtechnik viel passiert. „In Neubauten werden fast ausschließlich Messgeräte mit Funktechnologie eingebaut“, erklärt Steffen Meier. Auch die anderen werden nach und nach entsprechend umgestellt. Ziel dieser Technologie ist, dass die Mieter später einmal mit Hilfe einer App ständig auf dem neuesten Stand ihres Verbrauchs

sein werden. In diese Richtung wird es gehen, wenn die Firma Meier Messtechnik auf die nächsten Jahre schaut. Steffen und Benjamin Meier sind dafür gut gerüstet und vor allem stolz auf ihre Angestellten. „Wir sind dankbar für unsere engagierten Mitarbeiter, die sich mit dem Unternehmen identifizieren und wünschen uns, dass dies auch künftig so bleibt“, sagen die beiden Geschäftsführer.

SVZ 30.06.2020

Der Wechsel zu dem inhabergeführten Familienbetrieb entspricht unserer Philosophie von Nachhaltigkeit, Leistungen nach Möglichkeit von Unternehmen aus der Region erbringen zu lassen und somit die Wirtschaftskraft unserer Region zu stärken. Wir erwarten einen gleichwertig hohen Abrechnungsservice, vor allem aber eine höhere Qualität bei der Abwicklung laufender Aufgaben bei relativer Preisstabilität. Nach erarbeiteten, längerfristigen Planungsunterlagen werden wir ab 2021 wieder positive wirtschaftliche Ergebnisse erzielen. Finanziell liegen dann die Einnah-

men wieder über den Ausgaben. Mittelfristig werden für Investitionen jährlich ca. 900 TEUR zur Verfügung stehen.

Unsere Genossenschaft ist weiterhin in der Lage, ihren Mitgliedern modernisierten und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu vermieten. Bestandsinvestitionen, konsequenter Verbindlichkeitsabbau und sozialverträgliche Mieten werden auch zukünftig unsere Geschäftspolitik bestimmen.

Bützow, 30.04.2019



## Baumaßnahmen 2019

- Strang- & Loggiensanierung Karl-Marx-Straße 1 - 3
- Aufzugsanbau Leninplatz 2
- Instandsetzung Kellerniedergänge Lindenbruchstraße
- malermäßige Instandsetzung von 7 Treppenhäusern und Kellerfluren einschließlich der Erneuerung der Hauselektrik
- 25 Wohnungssanierungen & 11 Badmodernisierungen
- Reinigung Balkone, Haustürvordächer und Dachrinnen
- Outsourcing EDV



**vorher**



**Aufzugsanbau  
am Leninplatz 2**



**nachher**



**vorher**



**nachher**

**Loggiensanierung**

**Karl-Marx-Straße 1-3**



die WG Bützow  
überall  
wohnenswert



Kelleraußenwand-  
isolierung und  
Sanierung  
Kellerniedergänge

Lindenbruchstraße

**vorher**



**nachher**



**vorher**



Strangsanierung  
Karl-Marx-Straße

**nachher**





## Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungs-Genossenschaft eG Bützow zum Geschäftsjahr 2019

In seiner Sitzung am 21.04.2020 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Jahr 2019 auf Grund des Berichtes des Vorstandes festgestellt und für in Ordnung befunden.

Durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. konnte bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt die vorgesehene Prüfung über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit im kaufmännischen- sowie Verwaltungsbereich auf Grund der „Corona-Situation“ nicht vorgenommen werden, wobei die notwendige Prüfung aus jetziger Lageeinschätzung für den Zeitraum August/September 2020 geplant ist.

Bezüglich des vorliegenden Jahresabschlusses gibt es keinen Anlass zu Beanstandungen an der Arbeit des Vorstandes. Dabei wird festgestellt, dass die Liquidität der Genossenschaft gewährleistet ist und im Ergebnis als gut eingeschätzt werden kann. Somit kann der Vorstand auch zukünftig den wirtschaftlichen Anforderungen an die Genossenschaft gerecht werden.

Gemäß § 29 der Satzung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow sind im Geschäftsjahr 2019 fünf gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates durchgeführt worden.

Durch den Vorstand wurde der Aufsichtsrat jeweils über die aktuelle wirtschaftliche Lage, über beabsichtigte und abgeschlossene Bauvorhaben im laufenden Geschäftsjahr, sowie über zukünftige Vorhaben im Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus informiert.

Die dazu erforderlichen Beschlüsse wurden durch den Aufsichtsrat gefasst.

Wie in den Vorjahren erfolgte die Kontrolle der Entwicklung der Wohnungsvermietung, des Leerstandes der Wohnungen und der aktuellen Mietrückstände kontinuierlich.

Seitens des Vorstandes wurden bei entsprechender Notwendigkeit zielgerichtet Maßnahmen eingeleitet, um, bei erkennbaren Problemen, diese zeitnah für die Genossenschaft in vertretbaren Grenzen zu halten.

Die wirtschaftliche Situation unsere Genossenschaft kann als gut eingeschätzt werden.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet und transparent, die Liquidität für das Geschäftsjahr 2020 ist, wie schon ausgeführt, ausreichend vorhanden.

Unter Beachtung der eingangs dargestellten Situation, bedingt durch die „Corona-Situation“, empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung:

- dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Annelore Köpcke  
Aufsichtsratsvorsitzende

Bützow, 28.06.2020



## Spenden

Kulturelles, Soziales und Sportliches Engagement  
2019 unterstützten wir die aufgeführten Vereine, Einrichtungen  
und Veranstaltungen finanziell:

- TSV Bützow
- Kinderfest in Schwaan
- Miniaturstadt Bützow
- Blindenhandwerk Fritz Reuter gGmbH
- Förderverein der Musikschule Bützow
- Schwaaner Kulturförderverein e.V

Wir gedenken dieser Genossenschaftsmitglieder und werden sie  
in guter Erinnerung behalten.



***Dr. Herbert Bischof***  
***Christa Frädrich***  
***Klaus Kölzow***  
***Rita Kosciow***  
***Reinhold Kraak***  
***Peter Kwasny***  
***Hans-Georg Liehr***  
***Gertrud Scheil***  
***Gerhard Simmat***  
***Klaus-Werner Studier***





Aktuelles Genossenschaft Service Wohnen

Herzlich Willkommen bei der  
WohnungsGenossenschaft eG Bützow



WohnungsGenossenschaft eG Bützow



Herzlich Willkommen auf der Internetseite der WohnungsGenossenschaft eG Bützow. Hier können Sie sich darüber informieren, dass wir seit über 60 Jahren unseren Mitgliedern in Bützow, Schwaan und Tarnow nicht nur attraktiven und preiswerten Wohnraum anbieten, sondern mit unseren Dienstleistungsangeboten und Veranstaltungen die besondere Wohnform in Genossenschaften mit Leben erfüllen.

Bützow und Schwaan, die beiden im Herzen Mecklenburgs direkt an der Warnow gelegenen Kleinstädte, bieten mit ihrer reichhaltigen Natur vielfältige Möglichkeiten sich vom Tagesstress zu erholen. Durch sehr gute Anbindungen an das Straßen- und Eisenbahnnetz ist z.B. die Hansestadt Rostock in kurzer Zeit erreichbar. Die Vorzüge des Arbeitens in der Großstadt und des Wohnens in ländlich geprägter Lage, lassen sich bei uns sehr gut vereinen.

**Tradition - Gegenwart - Zukunft** über 60 Jahre gut und sicher Wohnen in Bützow, Schwaan und Tarnow

**Sitz der Genossenschaft**

Am Forsthof 22  
18246 Bützow

**Erreichbarkeit**

☎ 038 461 - 22 88

✉ Fax schicken

✉ E-Mail schreiben

**Unsere Büroprechstunden:**

Dienstag

09.00 - 18.30 Uhr

13.00 - 17.30 Uhr

und nach Vereinbarung

**Ansprechpartner:**

Herr Mickleit

0773 - 607 46 95

Herr Dillech

0772 - 390 48 35

Herr Palm

0772 - 395 57 55

Inhaltsverzeichnis Impressum Datenschutz

Alle Info's  
zu uns auf allen  
Endgeräten im  
Web



Besuchen Sie uns auf

**[www.wg-buetzow.de](http://www.wg-buetzow.de)**

Egal ob mit PC, Tablet oder Mobilphone –  
unsere Homepage macht auf allen Geräten  
einen guten Eindruck.



**WohnungsGenossenschaft eG Bützow**  
Am Forsthof 22  
18246 Bützow

Telefon: 038461/2266  
Fax: 038461/2267

e-mail: [info@wg-buetzow.de](mailto:info@wg-buetzow.de)  
[www.wg-buetzow.de](http://www.wg-buetzow.de)