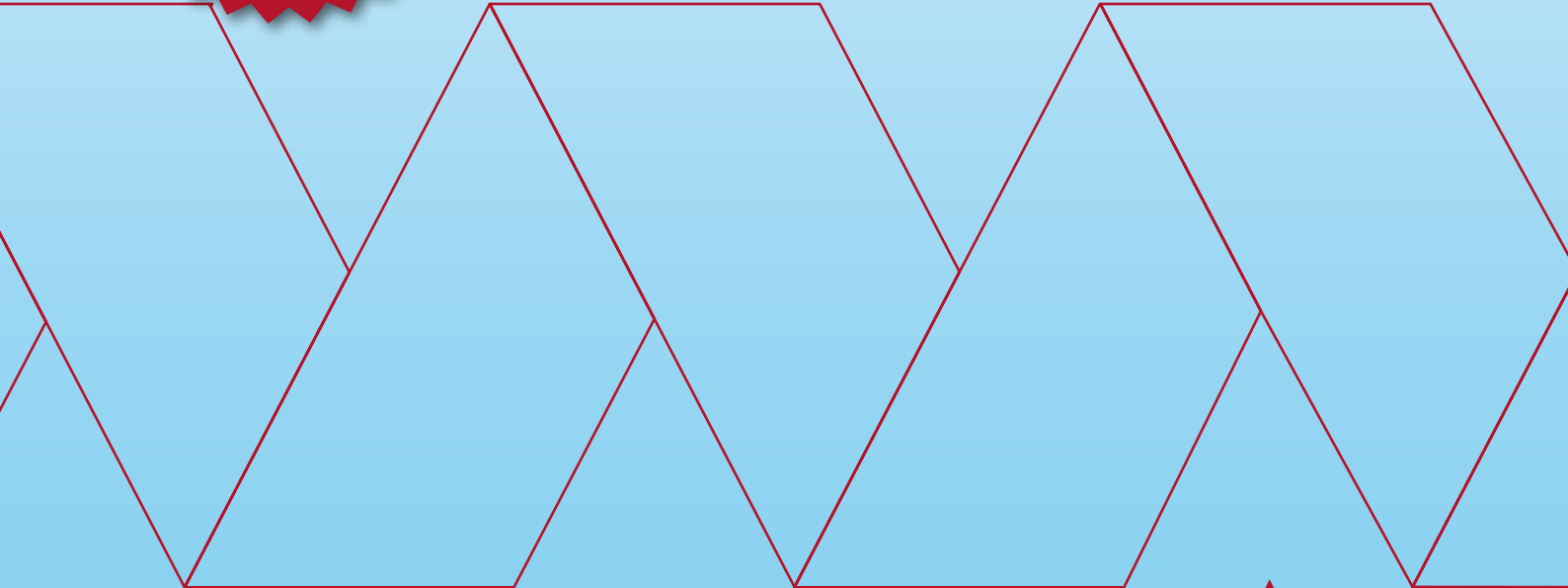




**ÜBER 60 JAHRE
GUT UND SICHER
WOHNEN**

Geschäftsbericht 2020



TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT



Liebe Mitglieder,
 seid über einem Jahr bestimmt die Pandemie nun schon unseren Alltag und noch kann keiner absehen, wann wir uns wieder ohne Abstandsregeln frei bewegen und begegnen können. Die große Hoffnung ruht nun auf dem Impfen. Bis alle die Möglichkeit haben sich impfen zu lassen, wird noch etwas Zeit vergehen. Das heißt dann auch noch, bis dahin mit den Einschränkungen zu leben.

Im laufenden Geschäftsbetrieb haben wir uns auf die Gegebenheiten eingestellt und mit Abstand, Masken und Videokonferenzen arrangiert. Auch die geplanten Baumaßnahmen konnten wir trotz der Einschränkungen vornehmen.

Die jährliche Mitgliederversammlung mussten wir 2020 in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens durchführen. Über die Resonanz haben wir uns sehr gefreut. Wegen der weiterhin bestehenden Einschränkungen werden wir das Verfahren in diesem Jahr noch einmal anwenden. Alle notwendigen Informationen erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Nachdem bereits im letzten Jahr alle genossenschaftlichen Veranstaltungen abgesagt wurden, mussten wir auch in diesem Jahr die Planungen bis zum Sommer streichen. Wir sind aber frohen Mutes, die Weihnachtsfeiern wieder gemeinsam mit Ihnen durchführen zu können.

Bis dahin geben Sie bitte auf sich acht und bleiben Sie gesund.

Ihr Vorstand

Auswertung Umlaufverfahren 2020

Erstmals in der Geschichte unserer Genossenschaft haben wir unsere Mitgliederversammlung nicht als Präsenzveranstaltung durchführen können. Die dort notwendiger Weise zu fassenden Beschlüsse wurden im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Sämtliche Informationen, die sonst von Vorstand und Aufsichtsrat auf der Versammlung vorgetragen werden, hatten Sie vor der Beschlussfassung mit unserem „Geschäftsbericht 2019“ erhalten.

Das Verfahren dauerte insgesamt vier Wochen und wurde am 23.10.2020 unter Leitung unserer Aufsichtsratsvorsitzenden Frau Köpcke mit der Stimmentzählung abgeschlossen.

Die Beteiligung unserer Mitglieder war erfreulich hoch. 371 von 765 und damit fast die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder haben sich am Umlaufverfahren beteiligt. Dafür möchten sich Vorstand und Aufsichtsrat recht herzlich bedanken.

Nach Öffnung der Wahlumschläge und Prüfung der Gültigkeit, wurden die Stimmen ausgezählt und in einer Tabelle erfasst. Insgesamt gab es vier ungültige Stimmen. Nicht alle Mitglieder haben bei allen drei Tagesordnungspunkten ein Kreuz gemacht, so dass es zu unterschiedlichen Stimmenzahlen bei den Tagesordnungspunkten kam. Über das Ergebnis der Auszählung wurde ein Protokoll gefertigt, und zusammen mit den Stimmzetteln archiviert.

Die Abstimmungsergebnisse im Einzelnen:

	Abgegebene Stimmen	JA	NEIN	ENTHALTUNG
Beschluss 1 Deckung Jahresfehlbetrag	366	325	8	33
Beschluss 2 Entlastung Vorstand	363	318	11	34
Beschluss 3 Entlastung Aufsichtsrat	361	317	11	33



Umlaufverfahrens 2021

Wie im Vorjahr werden wir die Beschlüsse der Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren fassen. Der Ablauf wird genau wie letzten Jahr sein. Alle notwendigen Informationen, die für Ihre Stimmabgabe erforderlich sind, haben wir in diesem Heft für Sie zusammengefasst.

Uns ist dabei voll bewusst, dass die Fülle an Informationen keine **„leichte Lektüre“** ist und nicht alle Fragen im Vorfeld beantwortet werden. Bei

**Keine „leichte Lektüre“
aber wichtig für
die Beschlüsse**

einer Präsenzveranstaltung kann sofort auf etwas, was der Eine oder Andere nicht verstanden hat, reagiert werden. Beim Umlaufverfahren bedarf es dazu etwas mehr, als nur die Hand zu heben und zu fragen. Wir möchten Sie daher ganz herzlich Bitten, bei Unklarheiten zum Stift, zum Telefon oder zur Computertastatur zu greifen und Ihre Frage an uns zu richten.

Ablauf des Umlaufverfahrens



Zur Wahrung Ihrer Mitgliederrechte bei der außerordentlichen Form des Umlaufverfahrens, gilt ein besonderer 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.

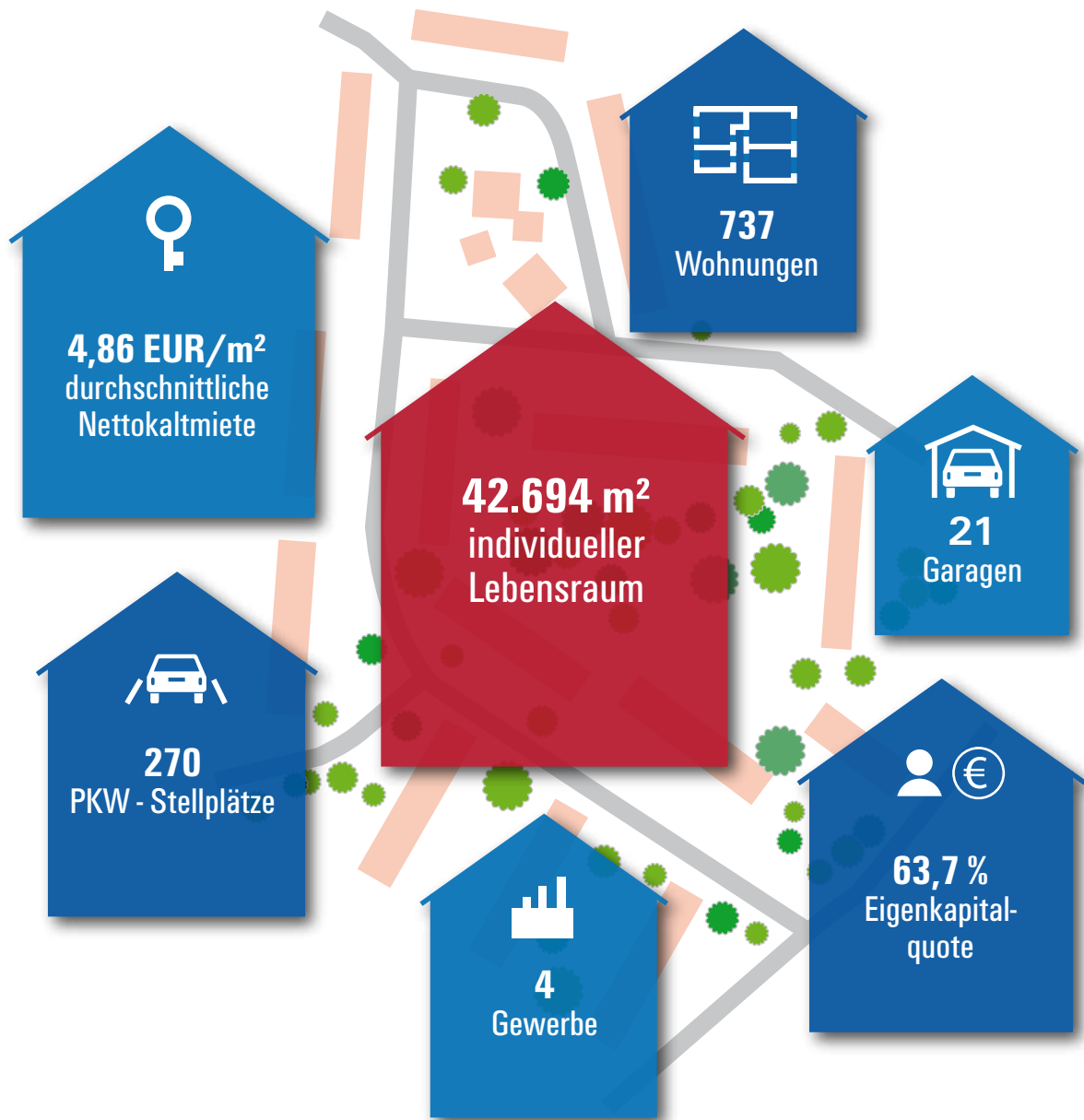
In den kommenden 14 Tagen haben Sie Zeit, Ihr Rede-, Frage-, Antrags- und Auskunftsrecht durch schriftliche Mitteilung oder Mitteilung per E-Mail an den Vorstand oder Aufsichtsrat auszuüben.

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 Stimmenauszählung und Protokollierung.



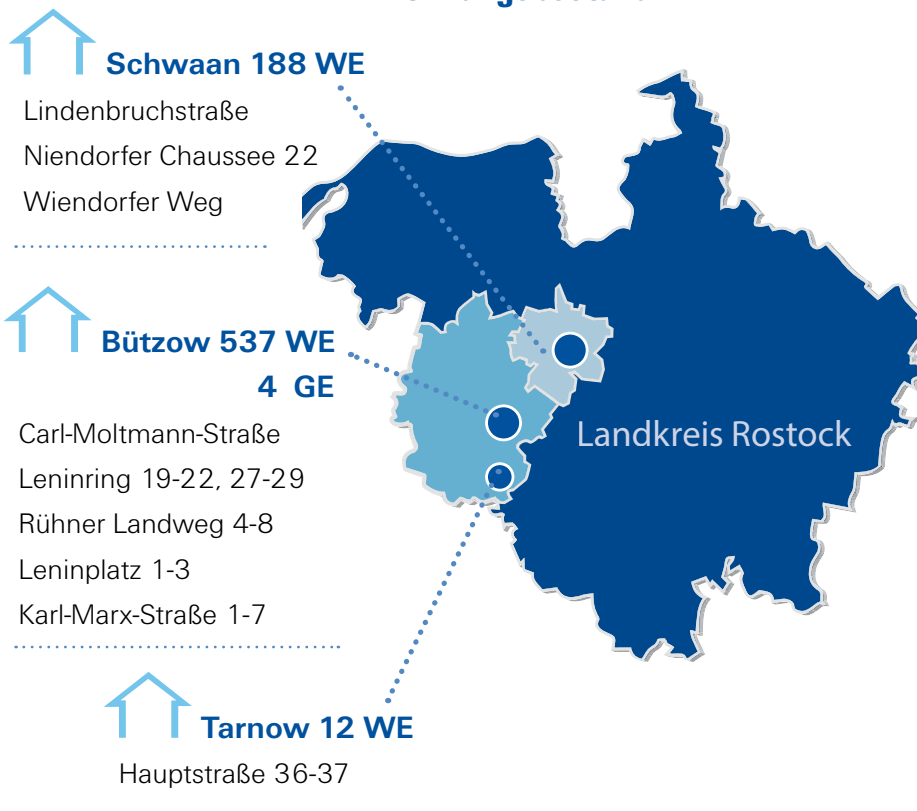
Kennzahlen

	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme [TEUR]	17.452	17.147	16.923	16.066
Umsatzerlöse [TEUR]	3.413	3.420	3.446	3.513
Eigenkapital [TEUR]	11.542	11.724	11.426	10.238
Eigenkapitalquote [%]	66,1	68,4	67,5	63,7
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten [TEUR]	4.534	4.022	4.100	4.316
Jahresüberschuß [TEUR]	463	191	-303	-1.172
Bestandsinvestitionen [TEUR]	1.079	1.084	1.966	2.501
Mitglieder	733	752	738	740

Struktur



Wohnungsbestand





Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	14.422.919,81		14.893.083,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.992,95		60.328,95
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.667,19		36.008,39
5. Bauvorbereitungskosten	18.064,38	14.584.644,33	6.594,50
III. Finanzanlagen		5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		14.589.646,33	14.996.017,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.090.907,85		1.111.083,55
2. Andere Vorräte	818,83	1.091.726,68	731,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.491,41		13.698,92
2. sonstige Vermögensgegenstände	12.348,73	30.840,14	20.478,19
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	342.577,35		555.829,65
2. Bausparguthaben	11.717,10	354.294,45	225.407,89
Bilanzsumme		16.066.507,60	16.923.247,28

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.450,00		44.725,00
2. der verbleibenden Mitglieder	754.050,00		757.922,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	784.500,00	42,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.950,00 EUR (Vorjahr: 3.575,00 EUR)			
II. Kapitalrücklage		74.245,10	72.295,10
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	4.173.928,05		4.173.928,05
2. Gesetzliche Rücklage	689.000,00		689.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.516.651,38	9.379.579,43	5.688.504,71
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-1.171.853,33		-303.058,55
2. Entnahme aus / Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.171.853,33	0,00	303.058,55
Eigenkapital insgesamt:		10.238.324,53	11.426.416,86
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		110.315,60	56.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.316.307,68		4.100.169,95
2. Erhaltene Anzahlungen	1.246.355,21		1.264.261,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.701,70		2.924,27
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.052,53		54.104,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.944,00	5.700.361,12	1.038,92
davon aus Steuern: 0,00 EUR (Vorjahr: 119,39 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		17.506,35	18.231,50
Bilanzsumme		16.066.507,60	16.923.247,28



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.511.517,49		3.444.278,40
b) aus Betreuungstätigkeit	1.536,00	3.513.053,49	1.536,00
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-20.175,70	-44.906,26
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.399,45	7.680,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.360.721,33	2.427.904,85
5. Rohergebnis		147.555,91	980.683,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	411.783,89		383.425,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon Altersversorgung: 5.054,21 EUR (Vorjahr: 5.054,21 EUR)	98.587,42	510.371,31	92.317,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		501.157,52	481.347,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.555,38	145.419,81
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.504,18	2.171,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		119.727,87	131.550,41
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,02
12. Ergebnis nach Steuern		-1.119.751,99	-251.204,70
13. Sonstige Steuern		52.101,34	51.853,85
14. Jahresfehlbetrag		-1.171.853,33	-303.058,55
15. Entnahme aus den Ergebnisrücklagen		-1.171.853,33	-303.058,55
16. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 (Formblatt VO) 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 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. Ein nach dem Bilanzstichtag von einem ehemaligen Vertragspartner angestregtes, juristisches Verfahren über, von uns bestrittene, noch zu erbringende Kosten der Hausbewirtschaftung, wurde mit einer Rückstellung in Höhe von 50 TEUR angemessen im Jahresabschluss berücksichtigt.

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	Umbuchungen	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	25.527.808,47	2.804,17	0,00	0,00	11.107.692,83	14.422.919,81	472.967,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	238.435,46	0,00	0,00	0,00	181.442,51	56.992,95	3.336,00
Bauten auf fremden Grundstücken	16.923,76	0,00	0,00	0,00	16.923,76	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.289,27	75.515,42	48.594,25	0,00	176.543,25	86.667,19	24.853,62
Bauvorbereitungskosten	6.594,50	11.469,88	0,00	0,00	0,00	18.064,38	0,00
Sachanlagen insgesamt	26.026.051,46	89.789,47	48.594,25	0,00	11.482.602,35	14.584.644,33	501.157,52
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	26.037.336,94	94.789,47	48.594,25	0,00	11.493.885,83	14.589.646,33	501.157,52

Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen die Aktivierung von Kosten für die Neugestaltung 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.

Das in den Vorjahren ausgewiesene und verpfändete Bausparguthaben wurde im Berichtszeitraum zur Teilrückzahlung eines in 2011 ausgezahlten Darlehens verwendet.

Entwicklung der Ergebnissrücklagen:

Ergebnissrücklage	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 Ergebnissrücklagen	5.688.504,71	0,00	-1.171.853,33	4.516.651,38
Summe:	10.551.432,76	0,00	-1.171.853,33	9.379.579,43

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon:			
		Restlaufzeit			gesichert
		unter ein Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.316.307,68 (4.100.169,95)	343.959,50 (676.919,48)	1.221.404,52 (1.173.022,17)	2.750.943,66 (2.250.228,30)	4.316.307,68 (4.100.169,95)
Erhaltene Anzahlungen	1.246.355,21 (1.264.261,28)	1.246.355,21 (1.264.261,28)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.701,70 (2.924,27)	2.701,70 (2.924,27)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.052,53 (54.104,50)	132.052,53 (54.104,50)			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.944,00 (1.038,92)	2.944,00 (1.038,92)			
Gesamtbetrag	5.700.361,12 (5.422.498,92)	1.728.012,94 (1.999.248,45)	1.221.404,52 (1.173.022,17)	2.750.943,66 (2.250.228,30)	4.316.307,68 (4.100.169,95)

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundpfandrechte in Form von Buchgrundschulden gesichert. 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 10,1 TEUR enthalten.

Instandhaltungsaufwendungen von 2.374 TEUR (Vorjahr: 1.472 TEUR) sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten. Die Mehraufwendungen in 2020 betreffen die Kosten des 2. Bauabschnitts für komplexe Strangsanierungsmaßnahmen in einer Liegenschaft.



In den Personalaufwendungen sind Erstattungen von Krankenkassen im Rahmen des U1 – Umlageverfahrens in Höhe von 9 TEUR berücksichtigt.

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 64,4 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..... 5,00
geringfügig Beschäftigte 3,00

Am 31.12.2020 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung für 8 Wohnungen Guthaben auf einem Treuhandgirokonto von 2.692,89 EUR (Vorjahr 1.811,11 EUR). Diesem Treuhandvermögen stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Mitgliederbewegung

Stand per 01.01.2020..... 738 Mitglieder
Zugänge 44 Mitglieder
Abgänge..... 42 Mitglieder
Stand per 31.12.2020 740 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 3,9 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.

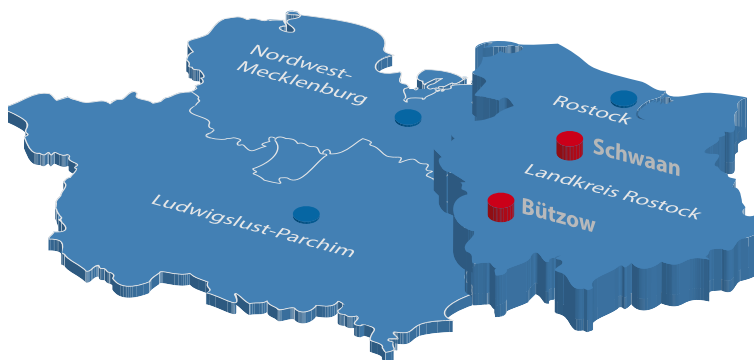
Bützow, den 01.03.2021 Vorstand



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

In Anbetracht der hohen persönlichen Herausforderung, vor die Viele durch die Pandemie gestellt wurden, kann die WohnungsGenossenschaft eG Bützow auf ein gutes Geschäftsjahr zurückblicken. Die größten Einschränkungen gab es bei der Mitgliederbetreuung, wo wir leider keine Veranstaltungen durchführen konnten. Betrieblich wurden die Abläufe so organisiert, dass, wenn auch mit einigen Einschränkungen, der Geschäftsbetrieb jederzeit gewährleistet war. Auf Kurzarbeit und andere staatliche Unterstützungsprogramme mussten wir nicht zurückgreifen.

Trotz oder gerade wegen der Coronakrise haben sich die Rahmenbedingungen, in der für uns so außerordentlich wichtigen Baubranche, dramatisch zugespitzt. Neben dem sich seit Jahren abzeichnenden Fachkräftemangel führte die krisenbedingte Verknappung an Baumaterialien zu einem sprunghaften Anstieg der Instandhaltungskosten.



● **Bützow/Schwaan** 45,61%
 ● **HRO** 8,90%
 ● **LK ROS** 37,89%
● **LUP** 3,55%
 ● **NWM** 3,38%
 ● **sonstige** 0,67%

Investitionsmittelverwendung nach Sitz der beauftragten Firmen (Landkreis bzw. Stadt)

Einschließlich der verrechneten Eigenleistungen haben wir 2020 mit 2,5 Mio. EUR den dritthöchsten Betrag nach der Wende in unseren Bestand investiert. Nur 1994 und 1995 lagen die Investitionskosten unserer Genossenschaft noch höher. Jedoch konnten

wir damals für das Geld bedeutend mehr Wohnungen modernisieren als im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Strangsanierung für 42 Wohnungen in der Karl-Marx-Straße 4-7 schlug mit 1,02 Mio. EUR zu Buche. 1994 haben wir dafür noch die gesamte Carl-Moltmann-Straße (304 Wohnungen) von Öfen auf Zentralheizung umgestellt.

Das Gros der Arbeiten (83,5 %) wurde durch unsere örtlichen Handwerker bzw. Firmen aus unserem Landkreis erbracht. Wie in den Vorjahren trugen wir damit nicht nur zu einem für unsere Verhältnisse sehr großen Teil der örtlichen Wirtschaftsleistung bei, sondern leisteten auch unter ökologischen Gesichtspunkten und dem Nachhaltigkeitsaspekt einen wichtigen Beitrag für die Region.

Die größte Herausforderung in finanzieller als auch organisatorischer Sicht war die Fortführung der Strangsanierung und Balkonerneuerung für die 42 Wohnungen in der **Karl-Marx-Straße 4-7**. Coronabedingt mussten die Anwohner, während der Baumaßnahme in ihrer Wohnung, vorübergehend ausziehen. Viele sind bei Verwandten oder im Garten untergekommen, andere haben unsere Gästewohnungen als Ausweichquartier nutzen können. In den Wohnungen mussten die Wasser- und Abwasserleitungen, die Lüftungsanlage sowie die Stromzuleitung erneuert und die Stromverteilung von der Küche in den Flur verlegt werden. Viele Wohnungen erhielten auch neue Bäder. Auf den Balkonen erfolgte die Instandsetzung der Fußböden und die Erneuerung der Brüstungen.

Zusätzlich haben wir in den leerstehenden Wohnungen die Zimmerelektrik sowie die Innentüren erneuert und zur Barrierereduzierung die Schwelle an der Balkontür entfernt. Mit der anschließenden malermäßigen Instandsetzung und Erneuerung des Bodenbelags wurden die Wohnungen für den Vermietungsprozess fertiggestellt.



Die Erneuerung der Kellerverteilung sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und Kellerflure rundete das Sanierungsprogramm im Gebäude ab. In diesem Zusammenhang kam es zu einem Rohrbruch an der Hauptwasserleitung und der Überschwemmung im Keller, der einen Feuerwehreinsatz zur Folge hatte. Nur dem aufmerksamen Handeln einer Mietpartei ist es zu verdanken, dass keine größeren Schäden entstanden sind.

Mit der Neugestaltung der Außenanlage wollen wir in diesem Jahr den Wohnstandort Karl-Marx-Straße attraktiver machen.

Darüber hinaus forderte im Berichtsjahr die Fassaden-sanierung Leninring 19-22 und die Sanierung der Dachterrasse Carl-Moltmann-Straße 11a unsere ganze Aufmerksamkeit.

Neben den „üblichen Problemen“, die eine Baumaßnahme mit sich bringt, kam die **Fassadensanierung** am **Leninring** ins Stocken, weil die Bauaufsicht des Landkreises die Benutzung des Fassadengerüsts verbot. Der vom Malerbetrieb beauftragte Gerüstbauer verfügte nicht über die notwendigen Qualifikationen, um eine solche Arbeit ausführen zu dürfen. Nach dem Einschreiten der Bauaufsicht hat der Malerbetrieb unverzüglich einen anderen Gerüstbauer beauftragt, um die Arbeiten fortführen zu können.

Immer wieder bereiteten uns in den vergangenen Jahren Wasserschäden in den Gewerbeeinheiten in der **Carl-Moltmann-Straße 11a** Sorgen. Viele Maßnahmen zur Ursachensuche blieben erfolglos.



Im abgelaufenen Jahr konnten wir nun endlich unfachmännisch verschlossene Deckendurchbrüche für Elektrokabel als Problemursache identifizieren. Dazu war es jedoch erforderlich, den gesamten Aufbau der Dachterrasse abzutragen und zu erneuern.

Im Zusammenhang mit der Wiederherrichtung des Dachaufbaus hatten wir uns entschlossen, den vorhandenen Plattenbelag durch ein Gründach zu ersetzen. Platten und Kies wurden der Miniaturstadt in Bützow gespendet. Für die reinen Sanierungsarbeiten (ohne Gründach) mussten wir 56 TEUR aufwenden. Die seinerzeit am Bau beteiligten Firmen haben davon 25 TEUR übernommen. Der restliche Betrag soll über die Haftpflichtversicherung des Hauptauftragnehmers reguliert werden.

Über eine halbe Million EUR wurden 2020 in 41 Wohnungen investiert, um sie für den Vermietungsprozess herzurichten. Dazu kamen noch einmal über 90 TEUR für 15 Badsanierungen. Insbesondere für die Wohnungen die in ihrer über 60-jährigen Geschichte



bisher nur eine Mietpartei kannten, müssen wir im Rahmen der Neuvermietung mittlerweile über 25 TEUR für die Anpassung an den heutigen Stand der Technik aufwenden.

Mit dem Jahr 2020 hat auch eine neue Ära beim Wärmemessdienst begonnen. Der Wechsel zur Firma Meier Messtechnik verlief in unserem Bestand nahezu komplikationslos. Das hing vor allem damit zusammen,

dass Sie liebe Mitglieder, durch die Einhaltung der vorgegebenen Termine für eine zügige Abarbeitung der notwendigen Gerätewechsel gesorgt haben. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei Ihnen bedanken.

Nicht ganz so komplikationslos verläuft dagegen die Vertragsabwicklung mit dem bisherigen Wärmemessdienst. Die Firma Techem hat uns auf Zahlung von ca. 50 TEUR verklagt. Sie möchte von uns noch Abstands Zahlungen für die Geräte haben, die bereits mit den Mietgebühren in den letzten 10 Jahren abgezahlt wurden. Dieses Geschäftsgebaren ist für uns nicht nachvollziehbar, so dass wir mit anwaltlicher Hilfe dagegen vorgehen. Derzeit liegt das Verfahren beim Landgericht Rostock zur Entscheidung.

WG 2025

Für unseren geplanten Umbau der Carl-Moltmann-Straße 09-11 liegen erste Gestaltungsentwürfe vor. Danach werden die Wohnungen im Erdgeschoss durch entsprechende Anpassung der Außenanlagen barrierefrei erreichbar sein. In den kommenden Monaten werden die Planungen weiter präzisiert. 2020 sind drei weitere Wohnungen in dem Gebäude

Projektentwicklung WG2025

WohnungsGenossenschaft eG Bützow

III



freigeworden. 10 der 19 Wohnungen waren somit zum 31.12.2020 leer.

Zwei Familien konnten wir ein, nach ihrem Wünschen gestaltetes, neues Zuhause in unmittelbarer Nähe einrichten. Das wir den dritten Hausbewohner nicht mit einer adäquaten Wohnung versorgen konnten, lag vor allem daran, dass der Großteil unserer Wohnungen den Anforderungen an Barrierefreiheit für pflegebedürftige Menschen noch nicht genügt. Unter Anderem aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass Projekt umzusetzen.

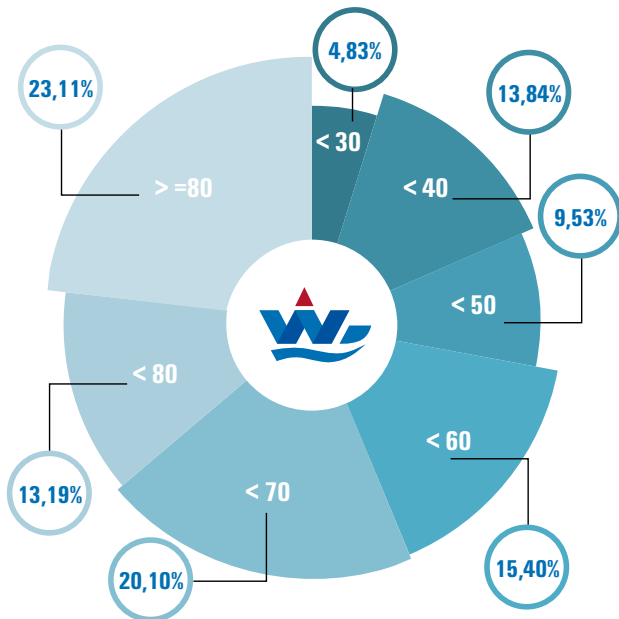
Die Anzahl unserer Mitglieder zum 31.12.2020 hat sich nur leicht gegenüber dem Vorjahr verändert. 39 beigetretenen Mitgliedern standen am Jahresende 37 ausscheidende Mitglieder gegenüber. Somit sind am Bilanzstichtag 740 Mitglieder in unserer Mitgliederliste verzeichnet. Drei Mitgliedern mussten wir kündigen, weil sie sich genossenschaftswidrig verhalten haben.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 TEUR verringert. Ratenzahlungen auf ausstehende Geschäftsguthaben bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 8,6 TEUR. Die rückständigen Einzahlungen betragen 2 TEUR.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag unverändert 737 Wohnungen (darunter drei Gästewohnungen) und 4 Gewerbeeinheiten mit einer



Altersstruktur der Mitglieder



Wohn- und Nutzfläche von 42.694 m², sowie 270 PKW - Stellplätze und 21 Garagen.

Obwohl der Leerstand mit 53 Wohnungen gegenüber 2019 unverändert war, konnten wir im abgelaufenen Jahr drei Wohnungen mehr vermieten, weil 12 der 53 Wohnungen im Rahmen unseres Zukunftskonzeptes „WG 2025“ dem regulären Vermietungsprozess entzogen waren. Im Vorjahr waren es nur 9 Wohnungen. Auf Grund des Leerstandes konnten Nutzungsgebühren in Höhe von 168,2 TEUR und 47,7 TEUR an Betriebskosten nicht vereinnahmt werden. 20 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 Erlösschmälerungen, zum Wirtschaften zur Verfügung stehenden Einnahmen beliefen sich auf knapp 2,42 Mio. EUR und lagen damit um ca. 120 TEUR über dem Vorjahresniveau. Wegen der hohen Bestandsinvestitionen reichten die laufenden Einnahmen nicht aus, um die gesamten Ausgaben zu decken. Mit dem Abruf der verbleibenden 935 TEUR aus dem im Jahr 2019 aufgenommenen Darlehen und dem Verbrauch weiterer Ersparnisse konnten alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich eingehalten werden.

Mittelverwendung 2020

- der Kapitaldienst (579 TEUR)
- die Bestandsinvestitionen (2.452 TEUR)
- die Personalkosten (510 TEUR) und
- . der sonstige betriebliche Aufwand (138 TEUR)

Seit fast 65 Jahren können wir unseren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen anbieten. Dafür investieren wir Jahr für Jahr den Großteil unserer Mieteinnahmen in unseren Bestand. Hierbei sind wir aber von den Marktpreisen abhängig. Weil diese in den letzten Jahren nur den Weg nach oben kannten und unsere Einsparmöglichkeiten insbesondere bei Zinszahlungen aufgebraucht waren, mussten wir zum 01.01.2020 erstmals seit Mitte der 1990-er Jahre die Grundnutzungsgebühr anheben. Dies erfolgte um moderate 0,20 EUR/m² Wohnfläche.

Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

Einträge aus	2018 [TEUR]	2019 [TEUR]	2020 [TEUR]
Nutzungsgebühr (Soll - Nettokalt)	2.373,59	2.388,01	2.495,02
Garagen- und Stellplatzgebühr	33,03	33,39	33,70
- Leerstand	-167,78	-168,96	-188,13
Summe Kaltmiete	2.238,84	2.252,44	2.340,59
Betriebskosten	652,84	670,73	638,03
Heizung/Warmwasserkosten	545,27	537,28	519,30
- Nebenkosten Leerstand	-45,97	-51,91	-47,74
Summe Nebenkosten	1.152,14	1.156,10	1.109,59
Insgesamt	3.390,98	3.408,54	3.450,18

Sehr zufrieden waren wir darüber, dass fast alle Mitglieder unserem Wunsch entsprochen haben und der Anpassung im ersten Schritt zustimmten. Lediglich bei acht Mitgliedern mussten wir den aufwendigeren Weg über die gerichtliche Durchsetzung wählen.

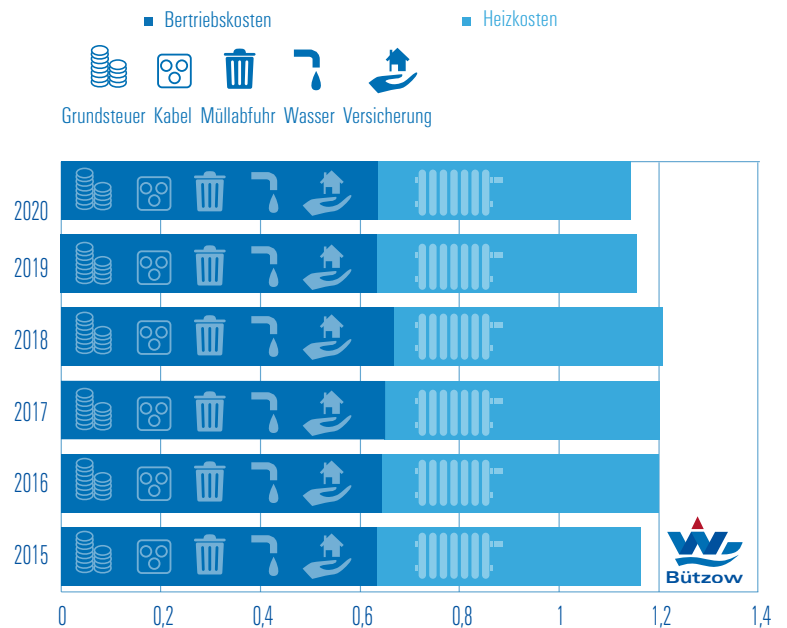
Mit einer durchschnittlichen Sollnutzungsgebühr von 4,86 EUR/m² Wohnfläche im Monat, lagen wir auch 2020 deutlich unter dem Mittelwert von 5,36 EUR/m² der Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.

Gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert haben sich die rückständigen Mietzahlungen mit 5 TEUR. Darüber hinaus bestanden am Bilanzstichtag noch 5,2 TEUR Forderungen aus Wohnungsabnahmen sowie 8,2 TEUR aus Modernisierungsbeteiligungen.

Auch bei den Betriebskosten ergab sich im Vergleich zu 2019 eine Reduzierung um 13 TEUR auf insgesamt 1,15 Mio. EUR. Insbesondere der mildere Winter trug zu einer Kostenersparnis von 12 TEUR an Heizkosten bei. Die von Ihnen geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen überstiegen die angefallenen Kosten um 155 TEUR. Vor diesem Hintergrund werden wir auch weiterhin eine Absenkung der Vorauszahlungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnung vornehmen.

Wie in den Vorjahren waren neben dem Vorstand zwei kaufmännische, drei technische Angestellte in Vollzeit

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten



sowie sieben Angestellte für die Pflege der Treppenhäuser und Außenanlagen, unserer Gästewohnungen und als Sozialarbeiterin im WG-Treff in Teilzeit tätig. Darüber hinaus unterstützt uns einmal pro Woche eine Praktikantin neben ihrem Studium bei der Arbeit. Für die gezeigte Einsatzbereitschaft und die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs unter den besonderen Coronaherausforderungen, bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeitern recht herzlich.

Personelle Kontinuität ist ein Markenzeichen unserer Genossenschaft. Davon zeugen die langen Betriebszugehörigkeiten unserer Mitarbeiter. Wenn jemand aber schon 30 oder 40 Jahre in einem Unternehmen tätig ist, müssen sich die Beteiligten irgendwann auch mit dem Thema „Ruhestand“ beschäftigen. Im abgelaufenen Jahr haben wir nach fast 30-jähriger Tätigkeit Rainer Palm in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Wir freuen uns, dass wir mit Steffen Scharfenberg jemanden gefunden haben, der sich in kurzer Zeit bei uns integriert hat und mit Ruhe und Sachverstand die Betreuung unserer Objekte durchführt.

Noch länger als Rainer Palm prägt Norbert Mickoleit die Geschicke der Genossenschaft. Nach 42 Jahren wird er zum Jahresende 2021 beruflich kürzertreten





und sich langsam auf das Leben nach der Arbeit vorbereiten. Damit er in Ruhe und geordnet sein Aufgabenfeld übergeben kann, werden wir in den kommenden Wochen seine Nachfolge geregelt haben.

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 verantwortlichem Wohnraum zu versorgen, ist die ordnungsgemäße Erhaltung und Fortentwicklung dieses Vermögens die Grundvoraussetzung.

Mit fast 57 EUR pro m² Wohnfläche haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unseren Wohnungsbestand nachhaltig aufgewertet. Wegen bilanzrechtlicher Vorschriften kommen diese Investitionen im Jahresabschluss aber

nicht auf der Vermögenseite zum Tragen, obwohl diese Maßnahmen über viele Jahre den Wert unserer Häuser erhöhen.

Vielmehr mussten wir die getätigten Investitionen sofort aufwandswirksam darstellen, wodurch wir, wie planmäßig erwartet, einen hohen Jahresfehlbetrag ausweisen. Aus bilanzieller Sicht schaffen wir uns dadurch aber „stille Reserven“, weil unsere Gebäude

mehr wert sind, als die handelsrechtlichen Buchwerte aussagen.

Die Deckung des Jahresfehlbetrages erfolgt wie im Vorjahr durch die Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen.

Wegen der Kreditaufnahme für die Sanierungsmaßnahme in der Karl-Marx-Straße und dem negativen Jahresergebnis, hat sich die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft noch einmal gesenkt. Mit 63,7 % liegt diese aber noch deutlich über dem Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften in MV.

Die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen betragen im Berichtszeitraum 579 TEUR. Darüber hinaus erfolgte unter Verwendung unseres Bausparguthabens eine Sondertilgung von 260 TEUR im Zuge einer Kreditumschuldung. Wie bereits erwähnt, wurden für die Sanierung der Karl-Marx-Straße weitere 935 TEUR

Fremdmittel aufgenommen. Insgesamt belaufen sich damit unsere Verbindlichkeiten auf 4,3 Mio. EUR, wovon noch knapp 2 Mio. EUR **Altschulden** sind.

Hauptgeschäftstätigkeit ist und bleibt die Bewirtschaftung unseres Bestandes auf einem hohen Niveau.

Altschulden

Viele Wohnungsunternehmen haben auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung noch finanzielle Lasten, die ihren Ursprung im volkseigenen Wohnungsbau der DDR haben. Aufgrund Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrags gingen sowohl das zur Wohnungsver-sorgung genutzte volkseigene Vermögen als auch die anteiligen Schulden auf die Unternehmen über.

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2020		Differenz
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	14.996,02	88,61%	14.589,65	90,81%	-406,37
Umlaufvermögen	1.927,23	11,39%	1.477,18	9,19%	-450,05
Gesamtvermögen	16.923,25	100,00%	16.066,83	100%	-856,42
Eigenkapital	11.426,42	67,52%	10.238,32	63,72%	-1.188,10
Fremdkapital -langfr.-	4.100,17	24,23%	4.316,31	26,86%	216,14
Fremdkapital -kurzfr.-	1.396,66	8,25%	1.512,20	9,41%	115,54
Gesamtkapital	16.923,25	100,00%	16.066,83	100%	-856,42

Planung 2021

Naturgemäß können wir die hohen Bestandsinvestitionen der beiden letzten Jahre nicht unbegrenzt fortsetzen. Deswegen haben Vorstand und Aufsichtsrat für 2021 und 2022 einen etwas sparsameren Haushalt beschlossen. 900 TEUR stehen uns 2021 für Investitionen zur Verfügung. Den Schwerpunkt legen wir vor allem auf die Außengestaltung in der Carl-Moltmann-Straße, wo die Fahrradgaragen errichtet werden.

Die Dachgeschoßwohnung in der Lindenbruchstraße 27 in Schwaan wird modernisiert. Neben dem brandschutzrechtlichen und wärmetechnischen Umbau wird sie dann auch über einen Balkon verfügen.

30 Jahre nach der Wende rollt die nächste Instandhaltungswelle auf uns zu. Modernisierungsmaßnahmen, die zu Beginn der 90-er Jahre durchgeführt wurden, werden in den kommenden Jahren ihre Verschleißgrenze erreicht haben. Zusammen mit einem Planungsbüro werden wir deswegen in diesem Jahr unseren Bestand begutachten und eine Modernisierungsstrategie entwickeln.

Ziel ist es, die Sanierung verschiedener Gewerke (Dach, Fenster, Wärmedämmung, Sanitär etc.) zu bündeln und die Gebäude in einem zeitlich begrenzten Rahmen vom Keller bis zum Dach komplex zu sanieren. Davon versprechen wir uns eine auf Dauer geringere Belastung unserer Mitglieder, als wenn alle zwei Jahre ein anderes Gewerk über den gesamten Bestand saniert würde.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das Hauswartbüro und den WG-Treff in der Carl-Moltmann-Straße durch ein Multifunktionsgebäude zu ersetzen, in dem dann auch die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft untergebracht sein wird. Auch dafür liegen bereits Planungsentwürfe vor, die in diesem Jahr noch vervollkommen werden sollen.

Aktuellen politischen Bestrebungen nach noch höherer Wärmedämmung stehen wir skeptisch gegenüber. Neben den jetzt schon knappen Ressourcen wird eine weitere Preisspirale bei den Baukosten nach oben

ausgelöst, die bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen unweigerlich zu höheren Mietkosten führt. Das Einsparpotenzial bei den Heizkosten wird diese Steigerung nicht auffangen können.

Bei unseren Planungen fokussieren wir uns auf die Verbesserung der Haustechnik (für Heizung und Warmwasser), weil dort die größten Energieeinsparreserven in unserem Bestand erschlossen werden können.

Auch dem Thema **Digitalisierung der Geschäftsabläufe** wollen wir uns 2021 weiter zuwenden. Nachdem alle Nutzungsverträge und Mitgliederakten elektronisch erfasst wurden, müssen diese jetzt revisionsicher archiviert werden. Darüber hinaus werden alle Geschäftsabläufe dahingehend ausgerichtet, die Möglichkeiten der modernen Medien nutzbar zu machen.

Nach erarbeiteten, längerfristigen Planungsunterlagen werden wir zukünftig positive wirtschaftliche Ergebnisse erzielen. Finanziell liegen dann die Einnahmen wieder über den Ausgaben. Mittelfristig werden für Investitionen jährlich ca. 900 TEUR zur Verfügung stehen.

Unsere Genossenschaft steht auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen. Jederzeit war die Genossenschaft zahlungsbereit. Dies wird auch zukünftig gegeben sein

Das hat uns der VNW als unser gesetzlicher Prüfungsverband im Rahmen seiner Jahresabschlussprüfung im März 2021 wieder bestätigt. Auch zukünftig sind wir in der Lage unseren Mitgliedern modernisierten und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu vermieten. Bestandsinvestitionen, konsequenter Verbindlichkeitsabbau und sozialverträgliche Mieten werden auch zukünftig unsere Geschäftspolitik bestimmen.

Vorstand



F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

90 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2020 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 15.09.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst



Eysert
Wirtschaftsprüfer



Baumaßnahmen 2020

- Strang- & Loggiensanierung Karl-Marx-Straße 4 - 7
- malermäßige Instandsetzung von 6 Treppenhäusern und Kellerfluren einschließlich der Erneuerung der Hauselektrik
- 41 Wohnungssanierungen & 15 Badmodernisierungen
- Sanierung Dachterrasse Carl-Moltmann-Straße 11a
- Fassadensanierung Leninring 19 - 22



vorher



Fassadensanierung

Leninring 19 - 22



nachher



vorher

die WG Bützow
überall
wohnenswert

15 Badsanierungen

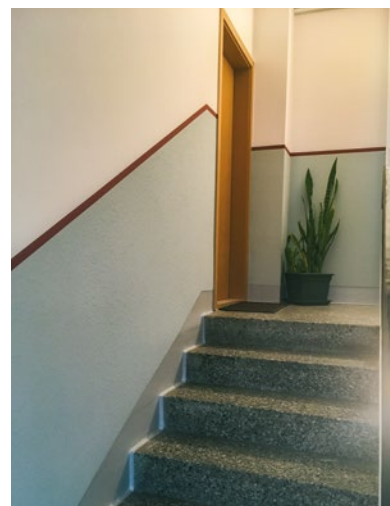


nachher

Nr. 63 /2020 - 02.12. - 03:30, TH,
 Wasserschaden, Keller unter Wasser
 Eingesetzte Kräfte: TLF, GW-L
 Weitere Kräfte:
 Hausmeister, Bützower Wärme GmbH
 Durch einen Rohrbruch der Hauptwasserleitung
 standen die Keller von 4 Aufgängen eines
 Wohnblocks ca. 5-10cm unter Wasser. Mittels
 2er Pumpen und mehrerer Besen haben wir die
 Lage schnell unter Kontrolle gebracht!
 Schlimmeres wurde nur durch das zufällige
 und schnelle Entdecken der Anwohner
 verhindert 🙌
 P.S. Einen großen Dank an die Anwohner für
 den leckeren Kaffee, der echt gut tat ☘️👍



malemäßige Instand-
 setzung von 6 Treppen-
 häusern und Kellerfluren
 einschließlich der Erneue-
 rung der Hauselektrik
 Karl-Marx-Str. 4-7
 Carl-Moltmann-Str. 1+2



vorher



nachher

Sanierung Dachterrasse
 Carl-Moltmann-Str. 11a



Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungs-Genossenschaft eG Bützow zum Geschäftsjahr 2020

In seiner Sitzung am 23.02.2021 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 auf der Grundlage des Berichtes des Vorstandes festgestellt und für korrekt befunden.

Durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung der Geschäftstätigkeit im Zeitraum von Ende Februar bis Mitte März 2021 stattgefunden. Gegenstand der Prüfungen waren die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit im kaufmännischen und im Verwaltungsbereich.

Die Ergebnisse der Prüfung sind durch die Prüferin, Frau Thordsen, in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23.03.2021 mündlich vorgetragen worden.

Zum vorliegenden Jahresabschluss 2020 gab es keinen Anlass zu Beanstandungen an der Arbeit des Vorstandes; die Liquidität der Genossenschaft ist gewährleistet, trotz der für die Genossenschaft vorgenommenen erheblichen Investitionen, insbesondere zur Verbesserung der Wohnsubstanz für die Mitglieder. Auch zukünftig kann der Vorstand den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden.

Im Geschäftsjahr 2020 sind fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt worden.

In diesen wurde der Aufsichtsrat jeweils über die aktuelle wirtschaftliche Lage, über abgeschlossene Bauvorhaben und künftig beabsichtigte informiert, nicht nur das Geschäftsjahr 2020, sondern auch darüber hinaus, betreffend.

Entsprechende Beschlüsse dazu wurden durch den Aufsichtsrat gefaßt.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird als gut und kontinuierlich eingeschätzt.

Finanz- und Vermögenslage sind geordnet und transparent; die Liquidität für das Geschäftsjahr 2021 ist gesichert.

Besonderer Beachtung unterliegt die Kontrolle des Wohnungsbestandes sowie die stetige Kontrolle der Mietrückstände. Letztere weisen keinen wesentlichen Anstieg aus.

Die Zahl der nicht vermieteten Wohnungen ist gegenüber 2019 nicht wesentlich angestiegen, jedoch wird der Vorstand auf die Vermietung der im Jahr 2020 mit erheblichen Mitteln sanierten Wohnungen im Bereich der Karl-Marx-Straße einen besonderen Schwerpunkt richten müssen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Annelore Köpcke
Aufsichtsratsvorsitzende



Verabschiedung Rainer Palm

Im Beisein von aktuellen und ehemaligen Mitarbeitern wurde Rainer Palm am 10.09.2020 verabschiedet. Ein Geschenk seiner langjährigen Mitstreiter gereicht zum emotionalen Höhepunkt des Nachmittags. Die Beiden hatten sich ausgedacht, Rainers „Lieblingsschaufel“ zu vergolden und ihm diese als Andenken an die gemeinsame Zeit zu übergeben.



Familienanzeigen

DANKE,

für die Aufmerksamkeiten und die Wertschätzung meiner fast 29jährigen Tätigkeit in der Wohnungsgenossenschaft eG Bützow. Auf diesem Weg möchte ich mich herzlich beim Vorstand und Aufsichtsrat, Kolleginnen und Kollegen sowie den Mitgliedern der WG bedanken.

Hausmeister im Ruhestand Rainer Palm

Bützow/Schwaan/Tarnow, im September 2020



Spenden

2020 unterstützten wir die aufgeführten Vereine finanziell:

- | | |
|--|--------------|
| • TSV Bützow 1952 e.V. | 5.000,00 EUR |
| • Förderverein Miniaturstadt Bützow e.V. | 1.250,00 EUR |
| • Verein zur Förderung der Musikschule Bützow e.V. | 1.500,00 EUR |
| • Feuerwehrförderverein FF Schwaan e.V. | 500,00 EUR |

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



Margit Fuchs
Norbert Harder
Erwin Kopatzki
Ingrid Lindemann
Günter Neumann
Ursula Schwarz
Helmut Skrodzki
Monika Strigun
Erika Wagenknecht

Besuchen Sie unseren Park oder buchen Sie unsere Räumlichkeiten für Ihre Familienfeiern, auch mit Übernachtungen im "Walddorf"!



Freizeit- & Familienpark Miniaturstadt Bützow

Nebelring
18246 Bützow
Tel.: 038461 59576



miniaturstadt.buetzow@web.de
www.buetzow-schwaan.de



Mai - Oktober:
Mo. - Fr.: 09.00 - 18.00 Uhr
Sa. / So.: 10.00 - 18.00 Uhr
Nov. - Apr.: Auf Anfrage



Meine Heimat - Meine Stadt - Mein Verein

Unsere Kinder sagen „Danke“ für Ihre Unterstützung.



Wie erreichen Sie uns Digital:



0173/425 41 24



**Schreib mir
auf Threema**

0173/425 41 24

... und weiter:
alle Info's
zu uns auf allen
Endgeräten im
Web



Besuchen Sie uns auf

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
www.wg-buetzow.de