



Geschäftsbericht 2013



WohnungsGenossenschaft eG Bützow
TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	3
Organe.....	4
Struktur.....	5
Bilanz.....	6
Mitgliederversammlung	9
Bericht Vorstand.....	9
Bericht Aufsichtsrat.....	18
Spenden	20
Planung	20
Mitgliederbetreuung	21
Jubilare.....	22

Bestandsübersicht



Schwaan 188 WE

Lindenbruchstraße
Niendorfer Chaussee 22
Wiendorfer Weg



Bützow 537 WE

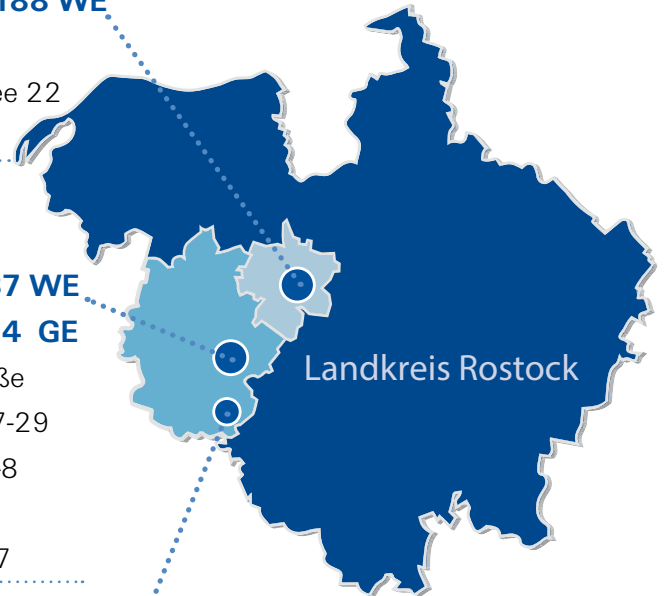
4 GE

Carl-Moltmann-Straße
Leninring 19-22, 27-29
Rühner Landweg 4-8
Leninplatz 1-3
Karl-Marx-Straße 1-7



Tarnow 12 WE

Hauptstraße 36-37





Kennzahlen

	2013	2012	2011
Bilanzsumme [T€]	17.522	17.648	17.574
Umsatzerlöse [T€]	3.276	3.222	3.171
Eigenkapital [T€]	9.855	9.645	9.288
Eigenkapitalquote [%]	56,2%	54,7%	52,9%
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten [T€]	6.444	6.730	7.016
Jahresüberschuß [T€]	208	365	89
Bestandsinvestitionen [T€]	1.202	1.012	1.748
Wohneinheiten	737	737	737
Gewerbeeinheiten	4	4	4
Mitglieder	743	762	759





Organe



WohnungsGenossenschaft eG Bützow

gegründet 05.07.1957





Struktur der WohnungsGenossenschaft eG Bützow

Vorstand



Alexander Jonda



Hans - Jürgen Pegler

Mietenbuchhaltung /
Mitgliederverwaltung



Martina Richter

Genossenschaftliches Leben /
Mahn- und Klagewesen



Sandra Klaiber

Gruppenleiter Technik



Norbert Mickoleit

Hauswarte



Detlef Ollech



Rainer Palm





Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.540,00	1.540,00	3.983,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.765.414,34		15.861.269,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.265,03		48.277,30
3. Grundstücke ohne Bauten	16.719,83		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.799,00		64.196,00
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	6.594,50	15.878.792,70	3.427,20
Anlagevermögen insgesamt		15.880.332,70	15.981.153,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.101.441,29		1.067.291,58
2. Andere Vorräte	597,34	1.102.038,63	612,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.121,04		33.360,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.249,62		1.877,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	36.587,13	60.957,79	22.396,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	395.031,15		489.259,83
Bausparguthaben	75.797,61	470.828,76	51.721,58
Umlaufvermögen insgesamt		1.633.825,18	1.666.520,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.284,96	559,00
Bilanzsumme		17.522.442,84	17.648.232,69

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.777,00		31.264,00
2. der verbleibenden Mitglieder	805.946,52		824.117,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00	854.973,52	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 3.819,48 EUR (Vorjahr: 9.177,99 EUR)			
II. Kapitalrücklage		58.295,10	56.545,10
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	4.173.928,05		4.173.928,05
2. Gesetzliche Rücklage	496.600,00		475.600,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.271.084,16	8.941.612,21	4.084.205,67
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuß	207.878,49		364.883,36
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-207.878,49	0,00	-364.883,36
Eigenkapital insgesamt:		9.854.880,83	9.645.660,30
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	66.061,82	66.061,82	91.893,42
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.443.952,90		6.730.126,46
2. Erhaltene Anzahlungen	1.095.299,19		1.069.572,96
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	645,82		991,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.344,11		89.203,81
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.182,64	7.589.424,66	6.846,34
davon aus Steuern: 1.980,32 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.075,53	13.938,16
Bilanzsumme		17.522.442,84	17.648.232,69



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.270.094,85		3.216.544,73
b) aus Betreuungstätigkeit	5.753,55	3.275.848,40	5.846,79
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.450,99	32.175,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.525,32	14.958,88
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.880.252,37	1.674.334,57
5. Rohergebnis		1.470.572,34	1.595.191,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	267.874,18		254.738,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	66.787,79	334.661,97	62.870,49
davon Altersversorgung: 5.974,54 EUR (Vorjahr: 5.974,54 EUR)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		412.269,68	407.385,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		173.871,63	150.839,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.276,83	4.262,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		295.723,27	308.304,27
davon aus Aufzinsung langfr. Rückstellungen: 3.070,90 EUR (Vorjahr: 3.096,13 EUR)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		258.322,62	415.315,18
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,12	0,00
13. Sonstige Steuern		50.444,25	50.431,82
14. Jahresüberschuß		207.878,49	364.883,36
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Rücklagen		-207.878,49	364.883,36
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Mitgliederversammlung

Am 08. April 2014 legten Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das Geschäftsjahr 2013 vor der Mitgliederversammlung ab. 77 stimmberechtigte Mitglieder und 7 Gäste nahmen an der Veranstaltung in der Gaststätte „Bützower Hof“ in Bützow teil.

Die für die Feststellung des Jahresabschlusses notwendigen Beschlüsse wurden durch die Anwesenden gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

Gemäß § 24 unserer Satzung endete turnusmäßig das Mandat von Frau Köpcke im Aufsichtsrat. Frau Köpcke erklärte ihre Bereitschaft noch einmal für den Aufsichtsrat kandidieren zu wollen. Daraufhin wurde Sie von den anwesenden Mitgliedern für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Den Mitgliedern Frau Magarete Benick, Frau Eva Klose, Frau Ilse Hlawitschka und Herrn Anton Winter wurden für ihre 50 – jährige Treue die Urkunden zur „Goldenen Mitgliedschaft“ durch die Aufsichtsratsvorsitzende Frau Köpcke und dem Vorstand Herrn Pegler überreicht.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

„Der Begriff der Nachhaltigkeit ist heutzutage in aller Munde – Genossenschaften praktizieren die Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer sowie ökologischer Verantwortung bereits seit mehr als 150 Jahren.“

„Sie bieten sicheres Wohnen und maßvolle Mieten, sie kennen keine Eigenbedarfskündigungen und sind wirtschaftlich solide.“





Diesen – von Vorstandskollegen anderer Wohnungsunternehmen zitierten Eigenschaften trägt unsere Genossenschaft seit nun fast 57 Jahren Rechnung.

Bestandsinvestitionen, konsequenter Verbindlichkeitsabbau und sozialverträgliche Mieten waren und bleiben oberste Maxime unserer Geschäftsführung. So können wir feststellen, dass auch das Geschäftsjahr 2013 weiter zur Stabilität des Unternehmens beigetragen hat.

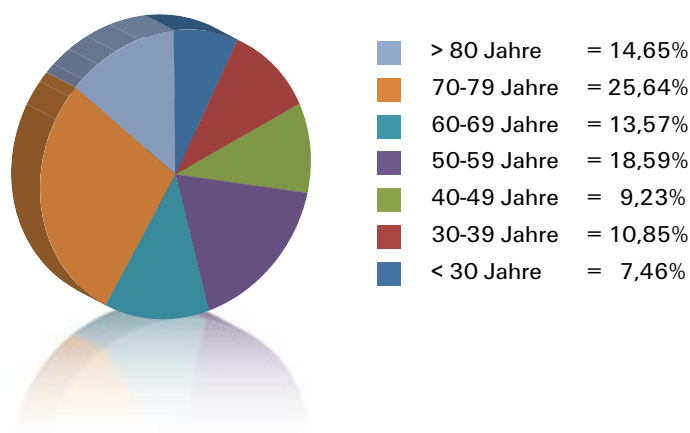
1. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

	2013	2012
Bestand am 1. Januar	762	759
Zugänge	+ 44	+ 52
davon Neuaufnahmen	34	47
Übertragungen	10	5
Abgänge	- 63	- 49
davon Kündigungen	43	40
Übertragungen	3	2
Tod des Mitgliedes	11	7
Ausschlüsse	6	0
Bestand am 31. Dezember	743	762

63 Abgängen standen im Berichtszeitraum Zugänge von 44 Mitgliedern gegenüber. Das ergibt ein Minus von 19 Mitgliedern im Jahr. Im Vorjahr gab es noch ein Plus von 3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder nahmen gegenüber dem Vorjahr um 18 T€ ab.

Am 31.12.2013 betrug das Durchschnittsalter aller Mitglieder 59,67 Jahre (Vorjahr 59,21 Jahre). 7,8 Prozent aller Mitglieder sind jünger als 30 Jahre, aber 53,75 % sind über 60 Jahre alt. 97 Mitglieder sind 80 Jahre und älter. Unser ältestes Mitglied hat vor 7 Wochen schon den 101. Geburtstag gefeiert.

Altersstruktur der Mitglieder



Viele unserer Mitglieder wohnen bereits seit Gründung der Genossenschaft in denen von Ihnen teilweise noch mit erbauten Wohnungen. Vorstand und Aufsichtsrat haben deswegen beschlossen, Mitgliedern, die bereits über 50 Jahre in der Genossenschaft wohnen eine besondere Ehrung teilwerden zu lassen. Ihnen wird die „Goldene Mitgliedschaft“ verliehen. Verbunden damit ist die einmalige Erstattung einer Monatskaltmiete. 126 Mitglieder kamen im Jahr 2013 in den Genuss dieser Ehrung.



2. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag unverändert 741 Wohnungen und Gewerbeeinheiten (darunter drei Gästewohnungen zur Vermietung an Mitglieder) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 42.620 m².

Bestandsstruktur am 31.12.2013

1 RW	22 Einheiten
2 RW	254 Einheiten
3 RW	406 Einheiten
4 RW	55 Einheiten
Gewerbe	4 Einheiten

Gesamt 741 Einheiten

Die Anzahl der vermietbaren PKW - Stellplätze belief sich auch unverändert auf 241. Darüber hinaus standen 15 Garagen zur Vermietung zur Verfügung. Außerdem wurden 6 Garagen selbst genutzt.

Im Jahre 2013 wurden nach der Kündigung von 64 Nutzungsverhältnissen insgesamt 46 Mitglieder mit Wohnungen versorgt. Die Fluktuationsquote in unserem Wohnungsbestand betrug 8,6 % (Vorjahr 6,6 %). Innerhalb der Genossenschaft gab es 14 Umzüge.

Fluktuation	2013	
Bützow	38	5,13%
Schwaan	12	1,62%
Tarnow	0	0,00%
	50	6,75%

Am 31. Dezember 2013 waren bei uns 37 Wohnungen nicht vermietet. Das ist eine Leerstandquote von 5,0 % (im Vorjahr waren es nur 2,43 %). Der effektive Mietausfall wegen Leerstand im vergangenen Jahr betrug jedoch 5,49 %.

3. Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

Durchschnittlich betrug die Nettokaltmiete 4,43 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4,37 €/m²) und lag damit deutlich unter dem Wert der Wohnungsunternehmen des VNW* in Mecklenburg-Vorpommern von 4,80 €/m². Die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen betragen bei uns 1,16 €/m² und entsprechen damit dem Wert aller Unternehmen im VNW. Bei den Heizkostenvorauszahlungen liegen wir mit durchschnittlich 0,98 €/m² deutlich unter dem Wert der VNW - Unternehmen von 1,15 €/m².

Die Erhöhung der Nettokaltmiete resultiert aus Modernisierungsumlagen und aus Neuvermietungen nach Zielmietenliste. Im Interesse der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes wurden Modernisierungserhöhungen nur mit Augenmaß vorgenommen.

	2013 [T€]	2012 [T€]	2011 [T€]
Nettokaltmiete	2.268,00	2.236,00	2.173,70
Betriebskosten	609,60	608,30	576,40
Heizung/Warmwasserkosten	490,50	459,80	492,20
Garagen- und Stellplatzgebühr	28,00	28,00	27,70
Insgesamt	3.396,10	3.332,10	3.270,00

* VNW - Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

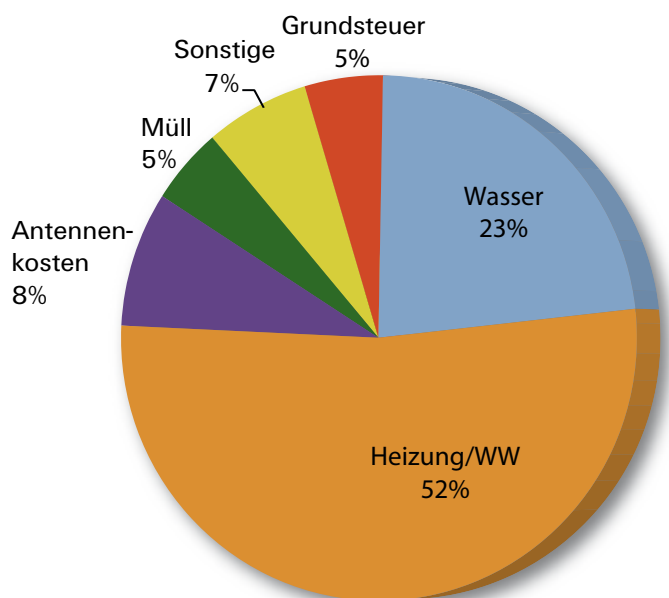


Unsere Genossenschaft nahm auch 2013 keine Anpassungen der Nettokaltmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete vor!

Auf Grund der leerstehenden Wohnungen konnten Mieten in Höhe von 126 T€ (Vorjahr 115,5 T€) nicht eingenommen werden.

4. Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten 2013



Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 wird in unserer Genossenschaft die 23. Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Dank der intensiven Arbeit von Frau Richter liegen die abrechnungstechnischen Voraussetzungen bereits vor. Derzeit werden mit unserem EDV - Anbieter noch letzte Feinheiten an dem neugestalteten Schriftstück durchgeführt. Wir gehen davon aus, dass die Abrechnungen ab der nächsten Woche an unsere Mitglieder versandt werden. Erstmals werden wir die Abrechnungsergebnisse nicht mit der laufenden Miete verrechnen, sondern Guthaben auszahlen und Nachforderungen gesondert einziehen.

Die Gesamtkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 38,3 T€ auf 1.022 T€. Maßgeblich hierfür ist neben der Vollausswirkung durch die Umrüstung der Heizung im Wiendorfer Weg die stark gestiegenen Energiekosten. Mit fast 53 % machen die Heizkosten den mit Abstand größten Anteil an den Gesamtkosten aus.

Einsparreserven ergeben sich derzeit nach einer Kostenanalyse vor allem bei den Müllgebühren. Dies erfordert aber einen bewussten Umgang bei der Abfalltrennung. An drei Standorten – Karl-Marx-Straße, Lindenbruchstraße und Wiendorfer Weg – wurden die Kapazitäten behutsam reduziert. Durch die Hauswarte wird die weitere Entwicklung genau beobachtet. Derzeit erfolgt für 14 Liegenschaften die Treppenhäuser- und Außenrevierreinigung zentral durch Reinigungskräfte unserer Genossenschaft. Frau Garschke, Frau Hanke und Frau Schulz sorgen jede Woche dafür, dass unsere Mitglieder sich in einem schön gepflegten Umfeld wohlfühlen.

Nach einer Umfrage in der Carl-Moltmann-Straße haben sich zu Beginn dieses Jahres 11 Hausgemeinschaften mehrheitlich für die zentrale Durchführung ausgesprochen. Bis zum Ende des Monats werden die Informationsgespräche mit den betreffenden Hausgemeinschaften zum weiteren Werdegang geführt.

5. Rückstände an Nutzungsgebühren und Geschäftsguthaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir einen Rückgang an Mietforderungen und den ausstehenden Einzahlungen bei den Geschäftsguthaben verzeichnen. Dies ist vor allem der Arbeit von Frau Klaiber zu verdanken, die täglich die Zahlungseingänge überwacht und frühzeitig den Kontakt zu den Schuldern sucht, um somit das Auflaufen von Mietschulden zu begrenzen.

In der Bilanz zum 31. Dezember 2013 werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 23,1 T€ ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir somit einen Rückgang um 10,2 T€ feststellen. Forderungsausfälle waren im Berichtsjahr in Höhe von 8,4 T€ zu verzeichnen. Die rückständigen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 T€ von 9,2 T€ auf 3,8 T€ verringert.

6. Darlehensentwicklung

2013 hatte die WohnungsGenossenschaft eG Bützow einen Kapitaldienst von 578,8 T€ zu bedienen. Dies waren gut 12 T€ weniger als im Vorjahr. Er entsprach 26,4 % der Mieterträge und verteilt sich auf Tilgungsleistungen in Höhe von 286,2 T€ (Vorjahr 286,1 T€) und Zinszahlungen von 292,7 T€ (Vorjahr: 305,2 T€). Darüber hinaus wurden 24,1 T€ in einem Bausparvertrag angespart, der als Tilgungersatz für das Neubaudarlehen dient.

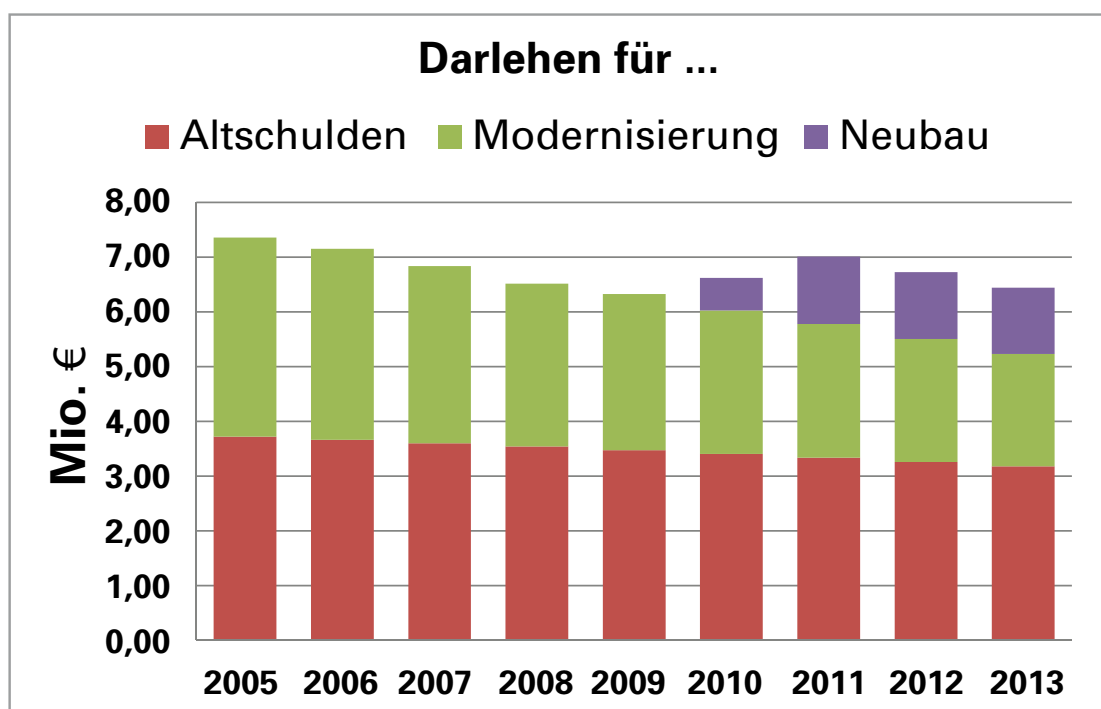
Die Bilanz zum 31.12.2013 weist noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 6,44 Mio. € aus (Vorjahr 6,73 Mio. €).

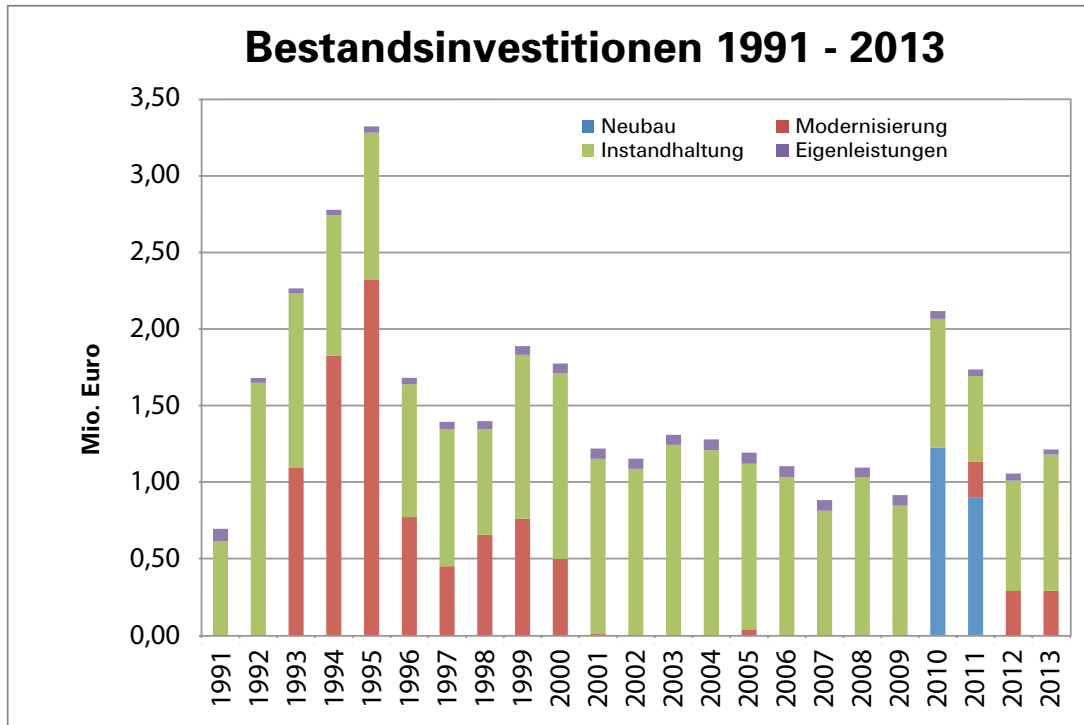
Im Berichtszeitraum wurde ein Modernisierungsdarlehen zurückgezahlt. Auch weiterhin wird das Ziel verfolgt, die notwendigen Investitionen aus eigenen Mitteln zu finanzieren und dazu eine laufende und zügige Entschuldung vorzunehmen.

Ende Februar 2014 wurden im Rahmen der Umschuldung unserer Altschulden 170 T€ sondergetilgt. Zusammen mit den derzeitigen günstigen Zinsen sind wir dadurch in der Lage bei gleichbleibenden Kapitaldienst jährlich mindestens 45 T€ höhere Tilgungen auf die Altschulden vorzunehmen.

7. Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Durchschnittlich 1,5 Mio € haben wir seit 1990 jährlich in unseren Wohnungsbestand investiert. Damit sind wir eine wichtige und zuverlässige Stütze der





Wirtschaft in Bützow und Schwaan. Die Gesamtinvestitionen in den letzten 23 Jahren belaufen sich nunmehr auf 35,1 Mio. € wodurch die Wohnbedingungen unserer Mitglieder ständig und nachhaltig verbessert wurden.

Mit 1,2 Mio. € flossen im Berichtszeitraum gut 56 % und damit mehr als jeder zweite EURO der Mieteinnahmen wieder direkt zurück in den Bestand. Durchschnittlich wurden damit im Jahr 27,69 €/m² Wohnfläche in den Bestand investiert.

Das Hauptaugenmerk lag in der Umrüstung von

Nachtspeicheröfen in eine moderne Heizungsanlage, der Fassadensanierung sowie Loggienerweiterung im Wiendorfer Weg 49 - 53 in Schwaan. Darüber hinaus wurden die Hauseingangsbereiche neu gestaltet, damit auch Mitglieder mit Kinderwagen oder Rollatoren problemlos das Treppenhaus erreichen können. Insgesamt 543 T€ wurden dafür aufgewandt.

Weitere Schwerpunkte waren die Umrüstung der Kellerelektrik in sieben Liegenschaften, die malermäßige Instandsetzung von drei Aufgängen, die Kellerdeckendämmung in zwei Liegenschaften, die Fassadensanie-





rung unserer drei kleinen Häuser in der Lindenbruchstraße sowie die Fassadenreinigung und die Sanierung der Trinkwasserleitung in der Karl-Marx-Straße.

330,4 T€ wurden im Rahmen von Modernisierung bzw. Neuvermietung als Einzelmaßnahmen aufgewendet. In zwei Wohnungen wurden Grundrißänderungen vorgenommen, um ein größeres Bad oder eine größere Küche zu erhalten. 15 Bäder wurden mit ebenerdigen bzw. möglichst flachen Duschen ausgestattet.

Leider kam es immer mal wieder zu Unstimmigkeiten mit den Handwerkern bei der Ausführung ihrer Arbeiten. Dreckige Treppenhäuser und mangelnde Abstimmung sorgten nicht selten als Reibungspunkte mit unseren Mitgliedern und auch unter den Gewerken selbst.

Dies erforderte eine Umstrukturierung in unserem Personalbestand. Herr Mickoleit ist seit Oktober für die Koordination der Hauswarte, der Handwerker und die Wohnungsabnahmen und -übergaben zuständig. Herr Ollech und Herr Palm sorgen in gewohnt guter Weise für ein ordentliches Erscheinungsbild unserer Liegenschaften.

Von der Stadt Bützow hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr eine Teilfläche hinter der Carl-Moltmann-Straße 26 – 28 gekauft. Dieses Grundstück spielt eine Rolle bei unseren Planungen für die Erneuerung des WG-Treffs / Hauswartbüros.

8. Personalentwicklung

Neben dem Vorstand waren zum 31.12.2013 zwei kaufmännische Mitarbeiter, drei Hauswarte, drei Reinigungskräfte sowie zwei Betreuer unserer Gästewohnungen und eine Sozialarbeiterin im WG – Treff für die Genossenschaft tätig.

	31.12.2013	31.12.2012
Kaufmännische Angestellte	2	2
Hauswarte	3	3
Sozialarbeiterin	1	1
Reinigungskräfte	5	6
Gesamt	11	12
davon Teilzeit	6	8

9. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss (JÜ) in Höhe von 207,9 T€ ab. Vor allem wegen höherer Instandhaltungskosten ist der JÜ gegenüber dem Vorjahr um 157 T€ geringer ausgefallen. Die Finanzlage ist gesichert, die Genossenschaft war jederzeit zahlungsbereit. Dies wird auch zukünftig gegeben sein. Die Einnahmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichten aus, um die planmäßigen

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	15.880,30	90,4%	15.981,10	90,6%	-100,80
Umlaufvermögen	1.688,40	9,6%	1.667,10	9,5%	21,30
Gesamtvermögen	17.568,70	100%	17.648,20	100%	-79,50
Eigenkapital	9.854,90	56,09%	9.645,70	54,66%	209,20
Fremdkapital -langfristig-	6.443,90	36,68%	6.730,10	38,13%	-286,20
Fremdkapital -kurzfristig-	1.269,90	7,23%	1.272,40	7,21%	-2,50
Gesamtkapital	17.568,70	100%	17.648,20	100%	-79,50



Tilgungen, die Investitionen in den Haus- und Grundbesitz und die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben zu decken.

Der Rückgang des Anlagevermögens basiert auf dem Werteverzehr durch die planmäßigen Abschreibungen. Dieser wurde durch die Aktivierung der Balkonvergrößerung im Wiendorfer Weg um 290 T€ gemindert. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Die Veränderung des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss. Die Reduzierung der langfristigen Fremdmittel resultiert aus den planmäßigen Tilgungsleistungen.

Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten. Diese Einschätzung teilt auch unser gesetzlicher Prüfungsverband, der die Prüfung des Jahresabschlusses in der Zeit vom 28.02.-14.03.2014 vorgenommen hat.

10. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

11. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling. Es ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicher zu stellen. In diesem Zu-

sammenhang werden insbesondere alle Faktoren regelmäßig beobachtet, die zu Mietminderungen, Mietrückständen und zur Störung der Vermietung führen könnten. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bützow und Schwaan, sowie die Beobachtung des Kapitalmarktes und der allgemeinen Entwicklung des Preisniveaus einbezogen.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Unsere Anstrengungen sind darauf gerichtet, durch zügige Entschuldung den Risikofaktor Zinsentwicklung zu minimieren.

Als letzte Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie teilweise geringer werdende Nettoeinkommen gesehen.

12. Prognosebericht

Hauptgeschäftstätigkeit ist und bleibt die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes auf einem hohen Niveau. Durch unsere Investitionen in die Modernisierung werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelzufluss gesichert.

Nach dem am 18.02.2014 beschlossenen Wirtschaftsplan werden in diesem Jahr Investitionen in Höhe von 1 Mio. € in den Bestand erfolgen.

In den kommenden Jahren erwarten wir eine Zunahme frei werdender Wohnungen mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf. Daraus erwächst das Erfordernis, die zur Verfügung stehenden Mittel vermehrt in Einzelsanierungen zu investieren. Um unseren Immobilienbestand auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten, ist eine heterogenere Grundrißgestaltung unserer Wohnungen erforderlich.

Darüber hinaus werden durch Investitionen in das Wohnumfeld und den Abbau von Barrieren Bedingun-

gen geschaffen, die die Attraktivität unseres Bestandes auch zukünftig sichern wird.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung neuer Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Modernisierungen entgegen zu wirken.

Unsere Genossenschaft ist weiterhin in der Lage, ihren Mitgliedern modernisierten und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu vermieten.

Nach erarbeiteten längerfristigen Planungsunterlagen wird in den kommenden Jahren mit positiven wirtschaftlichen Ergebnissen gerechnet. Finanziell liegen die Einnahmen über den Ausgaben. Mittelfristig werden für Investitionen jährlich ca. 900 T€ zur Verfügung stehen.

Abschließend möchten wir noch einmal auf die Eingangs zitierten Kollegen zurückkommen.

„Ein ganz wesentlicher Punkt für den Erfolg der Genossenschaften ist der, dass sie sich in einem wichtigen Punkt gerade nicht weiterentwickelt haben: Ihre Grundlage ist noch immer, dass sie ihren Mitgliedern und einem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet sind.“

Solidität und Kontinuität werden auch zukünftig die Geschäftspolitik bestimmen.

Bützow, 08.04.2014





Bericht des Aufsichtsrates der WohnungsGenossenschaft eG Bützow zum Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Bericht des Vorstandes war die Grundlage für die Prüfung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes im genannten Geschäftsjahr. Gemäß § 29 der Satzung der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2013 fünf gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates durchgeführt.

In den Sitzungen informierte der Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, über beabsichtigte Investitionen und Bauvorhaben. Die dazu notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden. Unter stetiger Kontrolle stand die Entwicklung der Mietrückstände und des Wohnungsleerstandes sowie der Mitgliederbewegung.

Darüber hinaus waren die Wiederbestellung des Vorstandes für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2018 und die Ehrung unserer langjährigen Mitglieder Schwerpunkte in den Sitzungen.

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2013 fand in der Zeit vom 28.02. bis 13.03.14 statt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- > dem Bericht des Vorstandes zur Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen;
- > den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 in der vorliegenden Form festzustellen;
- > dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

Bützow, 28.03.2014

A. Köpcke

Vorsitzende des Aufsichtsrates



Durch den Tod wurden nachstehende Mitgliedschaften zum 31.12.2013 beendet.

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

Willi Wagner

Dietrich Neugebauer

Josef Hlawitschka

Gerda Grasemann

Else Koehnsen

Jürgen Winter

Elli Ahrens

Maria Looch

Kurt Ventzke

Edda Heybutzki

Marianne Dinnebier

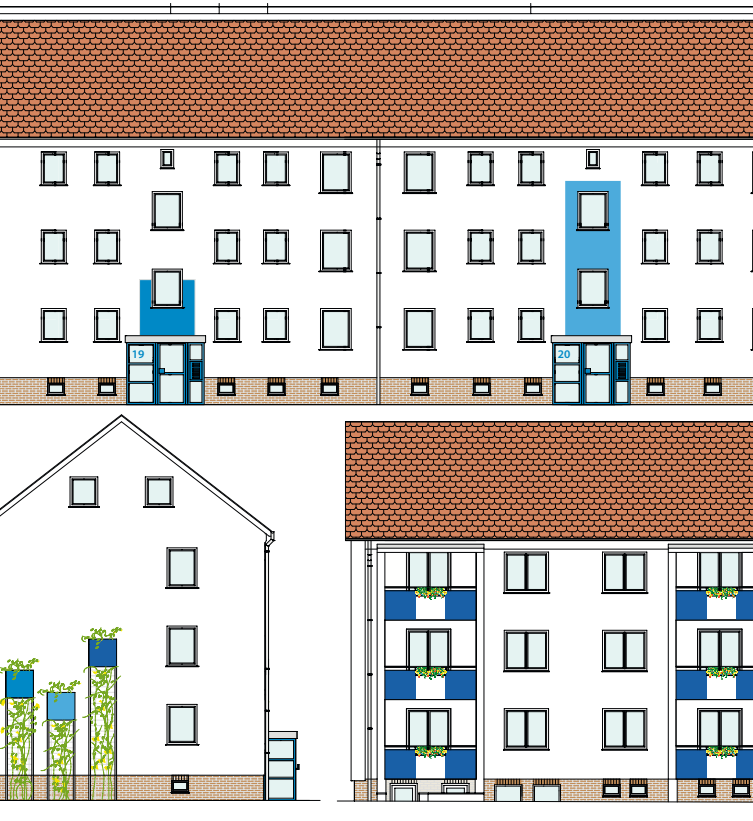




Sach- und Geldspenden

Als wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit verstehen wir auch die Unterstützung kultureller, sozialer und sportlicher Einrichtungen unserer Region. Im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützten wir:

Blindenhandwerk	300 €
Bützower Tafel.....	300 €
TSV Bützow	600 €
Kreismusikschule	1.431 €
Anschaffung eines Sozialmobils für die VS	476 €
regionale Informationsbroschüren	2.270 €



Planung

Auch für 2014 werden wir wieder ca. 1 Mio. € in den Bestand investieren. Schwerpunktmäßig sind folgende Projekte geplant:

Sanierung Fassade / Balkone	
Carl-Moltmann-Straße 1 - 2	150 T€
Carl-Moltmann-Straße 19 - 22.....	305 T€
Sanierung Kellerniedergänge	
Carl-Moltmann-Straße 3 - 5	30 T€
Abdichtung Kelleraußenwand.....	
Carl-Moltmann-Straße 3 - 5	20 T€
Leninring 27-29	20 T€
Stellplätze Fahrradabstellraum	
Carl-Moltmann-Straße 23-25.....	30 T€
Umbau Kellerbeleuchtung.....	50 T€
Einzelmaßnahmen	395 T€

Genossenschaftliches Leben

Neben der Versorgung mit gutem und sicherem Wohnraum kennzeichnet vor allem die Mitgliederbetreuung das Besondere am Wohnen in einer Genossenschaft. So wurden im abgelaufenen Jahr wieder sechs Veranstaltungen für unsere Mitglieder durchgeführt.

Genossenschaftsmitglieder, ihre Freunde und Familien waren am 08. Juni 2013 unserer Einladung zum Sommerfest gefolgt und verbrachten bei strahlend blauem Himmel und guter musikalischer Unterhaltung einen entspannten, fröhlichen und abwechslungsreichen Tag in der Carl-Moltmann-Straße in Bützow.

Viel Freude bereiteten den Anwesenden die Schüler der Musikschule Bützow. Mit Tanz-, Gesangs- und Instrumentaleinlagen boten sie einen bunten Querschnitt ihres musikalischen Repertoires dar und verdeutlichten einmal mehr, mit wie viel Freude und Elan sie ihrer Freizeitgestaltung nachgehen.

Großen Zuspruch bei Jung und Alt fand die Fahrt über den Geschicklichkeitsparcours mit den Segways. Für die Jüngsten sorgten der Clown und die Hüpfburg dafür, dass die Zeit wie im Fluge verging. Das Mühlenberg – Duo bereitete einen sehr guten musikalischen Rahmen und Seemann Loschi war Garant dafür, dass die Lachmuskeln an diesem Samstagnachmittag nicht untätig waren.

Unser Dank gilt den fleißigen Helfern, die sich um das leibliche Wohl und den reibungslosen Ablauf der Veranstaltung kümmerten. Mit dem Erlös aus dem Verkauf von Kuchen, Bratwurst und Getränken in Höhe von 431,00 € wurde die Arbeit der Musikschule unterstützt.





Jubilare

Vorstand und Aufsichtsrat der WohnungsGenossenschaft eG Bützow bedanken sich mit der „**Goldenen Mitgliedschaft**“ bei unseren treuen Mitgliedern für Ihre mehr als 50-jährige Verbundenheit.

56 Jahre		Edith v. Staden	Bützow	Ursel Illner	Bützow
Harry Kleinfeldt	Schwaan	Karl Hoffmann	Bützow	Christa Lerbs	Schwaan
Ingrid Tolzin	Schwaan	Evamaria Buse	Bützow	Edith Grabow	Bützow
Elfriede Ehlert	Schwaan	Ursel Gorld	Bützow	Kurt Stach	Bützow
Hans-Georg Liehr	Schwaan	Günter Köhnsen (†)	Bützow	Horst Langkau	Bützow
Irene Harder	Schwaan	Waltraud Glasow	Bützow	Anita Bühler	Schwaan
Günter Mathiak	Schwaan	Gerda Bruder	Bützow	Eberhard Gutz	Schwaan
Gerhard Perlick	Bützow	Ingrid Binder	Bützow	Edmund Malachowski	Schwaan
Erna Matthes	Schwaan	Marianne Hoffmann	Bützow	Siegfried Schiweck	Bützow
Herbert Kramer	Bützow	Helga Bremer	Bützow	Otto Engel	Schwaan
Margarete Kuhlmann	Bützow	Erika Hoffmann	Bützow	Helga Hirsch	Schwaan
Ilse Müller	Schwaan	Ilse Schmidt	Schwaan	Ortwin Felske	Bützow
		Heinrich Engel	Bützow	Klaus Möller	Schwaan
		Rosa-Maria Rahn	Bützow	Jürgen Hinze (†)	Bützow
		Ingeborg Knaak	Schwaan		
		Waltraud Peitz	Schwaan	53 Jahre	
55 Jahre		Ingrid Engelberg	Bützow	Eva Klose	Bützow
Irmhild Gustke	Bützow	Ursula Winter	Bützow	Inge Specht	Bützow
Katharina Loheit	Schwaan	Dieter Warncke	Bützow	Dieter Svoboda	Bützow
Edith Stoll	Schwaan	Margarete Sauerborn	Bützow	Ingrid Sommer	Bützow
Paul-Friedrich Pape	Bützow	Marianne Dinnebier (†)	Bützow	Doris Hegner	Bützow
Vera Thiele	Bützow	Dora Pusch	Bützow	Karl Scherbarth	Tarnow
Traute Dopke	Bützow	Ilse Hlawitschka	Schwaan	Gertrud Schwarz	Bützow
Erwin Kopatzki	Bützow	Renate Szillat	Bützow	Hannelore Koppel-	
Günter Ross	Bützow	Ursula Kiel	Bützow	mann	Schwaan
Martin Cypa	Schwaan	Kriemhilde Seidler	Schwaan	Walter Pergande	Bützow
Johann Sobius	Bützow	Ruth Groß	Bützow	Hannelore Ristow	Bützow
Günter Grolmus	Bützow	Ursula Bär	Schwaan	Christa Timm	Bützow
Gerhard Behrens	Bützow	Anton Winter	Bützow	Ursula Jann	Schwaan
Willi Wolff	Bützow	Christa Herrmann	Bützow	Else Benthin	Bützow
Gertraut Klafack	Bützow	Wolfgang Lange	Bützow	Richard Klein	Bützow
Gudrun Loebert	Bützow	Anni Loose	Schwaan	Günter Heidenreich	Bützow
Karl-Heinz Böbe	Bützow	Erna Bruder	Bützow	Hannelore Andresen	Bützow
Rosemarie Proske	Bützow	Margit Fuchs	Bützow	Elfriede Ventzke	Schwaan
Margarete Benick	Bützow	Christa Niessler	Bützow	Inge-Lore Kalinauski	Bützow
Paul Rüdiger	Bützow	Eugen Hein	Bützow	Dora Philipp	Bützow
Elfriede Albrecht	Bützow	Grete Witt	Bützow	Helmut Junge	Schwaan
Christa Frädrieh	Bützow	Gertrud Brett	Bützow	Gisela Becker	Bützow
Dr. Herbert Bischof	Bützow	Heinz Hanke	Bützow	Günter Ott	Bützow
Elfriede Walm	Bützow	Anneliese Kleinow	Schwaan	Hannelore	
		Herta Weimann	Schwaan	Hagemeister	Bützow
54 Jahre		Gerhard Knüttel	Bützow		
Helma Raatz	Schwaan				
Gerhard Harder	Schwaan				
Hans Henning	Bützow				

**52 Jahre**

Manfred Derdulla	Bützow
Maria Koencke	Bützow
Helmut Skrodzki	Bützow
Margarete Scherbakowski	Bützow

51 Jahre

Maria Köhler	Bützow
Hans-Jürgen Wessel	Bützow
Karin Lübke	Bützow
Gerhard Brötzmann	Schwaan
Christel Taube	Schwaan
Hans-Peter Klatt	Bützow

Verbunden mit unseren herzlichen Glückwünschen ist die einmalige Erstattung einer Monatskaltmiete.



Ein besonderes Jubiläum konnte die Hausgemeinschaft Lindenbruchstraße 33 – 37 begehen. Am 15. Dezember 2013 feierten die Mitglieder ihr 50-jähriges Bestehen. In einer gemütlichen Runde in der Gaststätte „Bruchschänke“ wurden viele Erinnerungen aus einem halben Jahrhundert gemeinsames Wohnen ausgetauscht.





Unter dem Motto *„Ihre Gäste sind auch unsere Gäste“* haben Sie die Möglichkeit Ihren Besuch in unseren drei Gästewohnungen unterzubringen. Die komplett ausgestatteten Wohnungen bieten Platz für maximal vier bis fünf Personen.

Der Preis beträgt für 2 Personen 40,00 € pro Nacht. Jede weitere Person zahlt 6,00 € pro Nacht. Endreinigung und Bettwäsche sind im Preis inbegriffen. Sonderpreise werden ab sechs Übernachtungen gewährt.

Für Familienfeierlichkeiten können Sie unseren WGTreff in der Carl-Moltmann-Straße nutzen. Die Räumlichkeiten reichen für ca. 35 Personen. In der Küche sind Kühlschrank, Herd, Spülmaschine und Geschirr vorhanden.

Der Preis beträgt
für Mitglieder der Genossenschaft: 45,00 €
für Nichtmitglieder: 60,00 €

WohnungsGenossenschaft eG Bützow
Am Forsthof 22
18246 Bützow

Telefon: 038461/2266
Fax: 038461/2267

e-mail: info@wg-buetzow.de
www.wg-buetzow.de