



Geschäftsbericht 2014



TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT



Sehr geehrte Mitglieder,
in zwei Jahren wollen wir unseren 60. Geburtstag feiern. Jeder Zeitraum davon hat seine eigenen Herausforderungen gehabt. Entscheidend für die Entwicklung unseres Unternehmens war jedoch, dass wir diese Herausforderungen in einem friedlichen Umfeld und unbeschadet von Naturkatastrophen meistern konnten.

Zustände, die für die meisten von uns zur Selbstverständlichkeit geworden sind. Die aktuellen politischen Ereignisse führen uns leider vor Augen, dass Not und Vertreibung, Krieg und Elend für große Teile der Menschheit Alltag sind. Die Menschen, die derzeit als Flüchtlinge zu uns kommen, haben häufig mehr als nur ihr Heim verloren.

Viele Bützower mussten am 05.05.2015 die leidvolle Erfahrung machen, wie schnell Naturereignisse den angestammten Wohnsitz zerstören können und sie plötzlich vor dem Nichts stehen. Bei Betrachtung der Auswirkungen dieser Naturgewalt gleicht es einem Wunder, dass keine Menschenleben zu beklagen waren.

Eine große Welle der Anteilnahme und Hilfsbereitschaft wird den Betroffenen des Tornados entgegengebracht. Auch viele Flüchtlinge haben sofort mitgeholfen, um die Schäden der Naturkatastrophe zu beseitigen. Nutzen und speichern wir die positive Energie, die derzeit allenthalben in der Bützower Innenstadt greifbar ist und bringen sie auch denen entgegen, die alles aufs Spiel gesetzt haben, um in einem friedlichen Umfeld leben zu können.

Inhaltsverzeichnis

- Dienstjubiläum 3
- Bestandsübersicht 4
- Kennzahlen 5
- Organe..... 6
- Struktur..... 7
- Bilanz..... 8
- GU 10
- Anhang..... 11
- Mitgliederversammlung 2014.... 15
- Bericht Vorstand 16
- Bericht Aufsichtsrat 25
- Sach- und Geldspenden 26
- Liste Verstorbene..... 26
- Genossenschaftliches Leben..... 27

BENEFIZ - SOMMERFEST

Wir laden Sie und Ihre Familie herzlich ein

am **27.06.2015** von 10.00 – 16.00 Uhr
Carl-Moltmann-Straße







Hüpfburg

Musikschule
Bauchredner-Eddy
Kinderschminken



Tanzmusik mit Yvi & Eyk
Grillstand & Getränke
Kaffee & Kuchen





Der Erlös aus dem Verkauf der Speisen und Getränke wird durch die WGeG nochmals verdoppelt und den Tornadoopfern gespendet.



Wir gratulieren zum 35. Dienstjubiläum

Als 1980 die AWG Bützow ihre Handwerkerbrigade aufbaute, war Norbert Mickoleit ein Mann der ersten Stunde. Seit nunmehr 35 Jahren steht der gelernte Gas- und Wasserinstallateur in den Diensten unserer Genossenschaft. Bis 1990 war es die Aufgabe von ihm und seinen Kollegen, Reparaturen in unseren Wohnungen und an unseren Häusern durchzuführen. Dies fing bei der Reparatur von Wasserhähnen an, ging über die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser bis zur Instandsetzung von Schornsteinköpfen und Erneuerungen von Dachrinnen.

Als nach der Wende die Handwerkerbrigade der WohnungsGenossenschaft eG Bützow aufgelöst wurde begann für Herrn Mickoleit am 01.01.1991 die Tätigkeit als Hauswart. Jetzt standen vor allem die Arbeiten im Außenbereich unserer Liegenschaften im Vordergrund seines Wirkens. Hecken schneiden, Rasen mähen, Durchführung des Winterdienstes und die Reinigung der Außenanlagen bestimmten von nun an seinen Tagesablauf.

Keine Wohnung wechselt ihren Mieter, ohne das er sie abgenommen oder übergeben hat. Aber auch Kleinstreparaturen gehören zu seinem täglichen Job. Mit den zunehmenden Wohnungswechseln und den damit verbundenen notwendigen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, bedurfte es einer engeren Koordinierung und Kontrolle der Handwerker. Aus diesem Grund wurde Herr Mickoleit 2013 zum Gruppenleiter Technik berufen.

Wir gratulieren Herrn Mickoleit recht herzlich zu seinem Dienstjubiläum.



Bestandsübersicht



Schwaan 188 WE

Lindenbruchstraße
Niendorfer Chaussee 22
Wiendorfer Weg



Bützow 537 WE

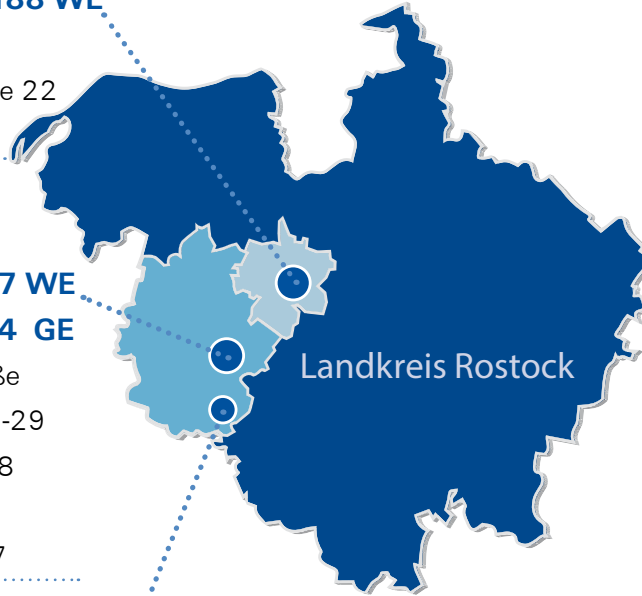
4 GE

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

	2014	2013	2012
Bilanzsumme [T€]	17.423	17.522	17.648
Umsatzerlöse [T€]	3.311	3.276	3.222
Eigenkapital [T€]	10.192	9.855	9.645
Eigenkapitalquote [%]	58,5%	56,2%	54,7%
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten [T€]	5.947	6.444	6.730
Jahresüberschuß [T€]	348	208	365
Bestandsinvestitionen [T€]	1.133	1.202	1.012
Wohneinheiten	737	737	737
Gewerbeeinheiten	4	4	4
Mitglieder	740	743	762





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 2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		57,00	1.540,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.647.906,07		15.765.414,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	77.036,00		46.265,03
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		16.719,83
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.929,00		43.799,00
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	6.594,50	15.757.465,57	6.594,50
Anlagevermögen insgesamt		15.757.522,57	15.880.332,70
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.045.937,72		1.101.441,29
2. Andere Vorräte	553,90	1.046.491,62	597,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.640,58		23.121,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.232,96		1.249,62
3. sonstige Vermögensgegenstände	58.610,07	81.483,61	36.587,13
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	407.891,65		395.031,15
2. Bausparguthaben	100.114,53	508.006,18	75.797,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.709,64	8.284,96
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		24.673,71	
Bilanzsumme		17.423.887,33	17.522.442,84

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.209,02		46.777,00
2. der verbleibenden Mitglieder	791.205,02		805.946,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	841.714,04	2.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.788,23 EUR (Vorjahr: 3.819,48 EUR)			
II. Kapitalrücklage		60.795,10	58.295,10
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	4.173.928,05		4.173.928,05
2. Gesetzliche Rücklage	531.600,00		496.600,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.584.053,35	9.289.581,40	4.271.084,16
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuß	347.969,19		207.878,49
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-347.969,19	0,00	-207.878,49
Eigenkapital insgesamt:		10.192.090,54	9.854.880,83
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		60.059,25	66.061,82
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.946.669,09		6.443.952,90
2. Erhaltene Anzahlungen	1.135.275,15		1.095.299,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	542,52		645,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.574,69		47.344,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.185,75	7.160.247,20	2.182,64
davon aus Steuern: 2.135,75 EUR (Vorjahr: 1.980,32 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.490,34	12.075,53
Bilanzsumme		17.423.887,33	17.522.442,84



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.305.627,01		3.270.094,85
b) aus Betreuungstätigkeit	5.697,00	3.311.324,01	5.753,55
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-55.503,57	44.450,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.694,41	30.525,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.714.599,44	1.880.252,37
5. Rohergebnis		1.574.915,41	1.470.572,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	293.349,24		267.874,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	70.499,33	363.848,57	66.787,79
davon Altersversorgung: 5.974,54 EUR (Vorjahr: 5.974,54 EUR)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		428.043,60	412.269,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.023,54	173.871,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.849,32	4.276,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		244.451,07	295.723,27
davon aus Aufzinsung langfr. Rückstellungen: 1.711,12 EUR (Vorjahr: 3.070,90 EUR)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		398.397,95	258.322,62
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,74	-0,12
13. Sonstige Steuern		50.430,50	50.444,25
14. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag		347.969,19	207.878,49
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		347.969,19	207.878,49
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 25.05.2009 (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. 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. Für ein im Jahr 2011 fertiggestelltes Wohn- und Geschäftshaus ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

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 Euro abgeschrieben.

Geringfügige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € im Einzelfall wurden im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert von 1 Euro abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das 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. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft die Rückstellung für eine Alterszeitvereinbarung.

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
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.175,78	0,00	0,00	0,00	12.118,78	57,00	1.483,00
Grundstücke mit Wohnbauten	23.868.645,45	283.985,48	0,00	0,00	8.504.724,86	15.647.906,07	401.493,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	205.427,83	16.287,80	0,00	16.719,83	161.399,46	77.036,00	2.236,66
Grundstücke ohne Bauten	16.719,83	0,00	0,00	-16.719,83	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	16.923,76	0,00	0,00	0,00	16.923,76	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.204,26	4.960,19	2.564,49	0,00	181.670,96	25.929,00	22.830,19
Bauvorbereitungskosten	6.594,50	0,00	0,00	0,00	0,00	6.594,50	0,00
Sachanlagen insgesamt	24.319.515,63	305.233,47	2.564,49	0,00	8.864.719,04	15.757.465,57	426.560,60
Andere Finanzanlagen							
Anlagevermögen insgesamt	24.331.691,41	305.233,47	2.564,49	0,00	8.876.837,82	15.757.522,57	428.043,60

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen die Aktivierung von Modernisierungskosten für die Erweiterung von 12 Balkonen sowie die Neugestaltung von Außenanlagen.

Das im Vorjahr unter der Position Grundstücken ohne Bauten erworbene Grundstück wurde im Berichtszeitraum mit einer Stellplatzanlage bebaut und in die Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten übernommen. Der Zugang bei der Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten umfasst die Kosten für die Errichtung von 17 PKW – Stellplätzen.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für den Umbau eines Mehrzweckgebäudes.

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 Bausparguthaben wurde als Tilgungersatz für ein in 2011 ausgezahltes Darlehen verpfändet.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 um 14,7 T€ vermindert.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

Ergebnisrücklage	01.01.2014	Zuführung aus Jahresüberschuss	31.12.2014
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DM BilG.	4.173.928,05 €	0,00	4.173.928,05 €
Gesetzliche Rücklage	496.600,00 €	35.000,00 €	531.600,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	4.271.084,16 €	312.969,19 €	4.584.053,35 €
Summe:	8.941.612,21 €	347.969,19 €	9.289.581,40 €

Verpflichtungsrückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 21,6 T€ wurden mit dem Guthaben auf einem Festgeldkonto von 46,3 T€, das insolvenzsicher ist und nur der Erfüllung der Schulden aus der Altersteilzeitvereinbarung dient, verrechnet. Das den Verpflichtungsrückstand übersteigende Guthaben in Höhe von

24,7 T€ wird unter der Position Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bilanziert.

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	
		Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.946.669,09 (6.443.952,90)	514.986,38 (497.810,89)	2.157.052,84 (1.453.570,65)	3.274.629,87 (4.492.571,36)	5.946.669,09 (6.443.952,90)
Erhaltene Anzahlungen	1.135.275,15 (1.095.299,19)	1.135.275,15 (1.095.299,19)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542,52 (645,82)	542,52 (645,82)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	75.574,69 (47.344,11)	75.574,69 (47.344,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.185,75 (2.182,64)	2.185,75 (2.182,64)			
Gesamtbetrag	7.160.247,20 (7.589.424,66)	1.728.564,49 (1.452.787,91)	2.157.052,84 (1.453.570,65)	3.274.629,87 (4.492.571,36)	5.946.669,09 (6.443.952,90)

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Serviceeinrichtungen von 13,4 T€.

Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 771,2 T€ sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

In den Personalaufwendungen sind Erstattungen von Krankenkassen im Rahmen des U1 – Umlageverfahrens in Höhe von 4,5 T€ berücksichtigt.



Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 105,9 T€ auf Zinsen für Altschulden. Die Zinsen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (1.815,24 €) wurden mit Zinserträgen aus einem insolvenzgesicherten Festgeldkonto (104,12 €) verrechnet.

D. Sonstige Angaben

Hinsichtlich der Angabe der durchschnittlich Beschäftigten wird von den Erleichterungsvorschriften für kleine Genossenschaften Gebrauch gemacht.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage erforderlich sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Am 31.12.2014 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung für 8 Wohnungen Guthaben auf einem Treuhandgirokonto von 4.948,60 € (Vorjahr 2.376,26 €). Diesem Treuhandvermögen stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Es werden nicht in der Bilanz ausgewiesene Mietkautionen für einen Mieter in Höhe von 602,17 € getrennt vom Vermögen der WohnungsGenossenschaft eG Bützow verwaltet.

Mitgliederbewegung

Stand per 01. 01. 2014	743 Mitglieder
Zugänge	55 Mitglieder
Abgänge	58 Mitglieder
Stand per 31. 12. 2014	740 Mitglieder

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

Bützow, den 17.02.2015 Vorstand



Mitgliederversammlung

Am 14. April 2015 legten Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das Geschäftsjahr 2014 vor der Mitgliederversammlung ab. 65 stimmberechtigte Mitglieder und 9 Ehepartner nahmen an der Veranstaltung in der Gaststätte „Bützower Hof“ in Bützow teil.

Gemäß § 24 unserer Satzung endete turnusmäßig das Mandat von Herrn Kohl im Aufsichtsrat. Herr Kohl erklärte seine Bereitschaft noch einmal für den Aufsichtsrat kandidieren zu wollen. Daraufhin wurde er von den anwesenden Mitgliedern für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Auf seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Köpcke zur Vorsitzenden und Herrn Kohl zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Über die folgenden fünf Beschlüsse hatte die Mitgliederversammlung abzustimmen. Alle Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Beschluß Nr. 1:

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow stellt den durch den Vorstand zum 31.12.2014 aufgestellten und vorgelegten Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme von 17.423.887,33 € fest.

Beschluß Nr. 2:

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow beschließt die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 und dankt den Mitgliedern des Vorstandes für die geleistete Arbeit.

Beschluß Nr. 3:

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 und dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die geleistete Arbeit.

Beschluß Nr. 4:

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow wählt Herrn André Kohl für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Beschluß Nr. 5:

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow beschließt folgende Beschränkungen für Kredite:

I. Bei der Gewährung von Kredit an einen Schuldner sind gem. § 49 GenG folgende Grenzen einzuhalten:

a) Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen ist die Stundung von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens 1.500 €.

b) Stundung von Einmalzahlungen auf die Pflichtanteile im Rahmen eines Mitgliedschafts- und Wohnungswechsels von einer Genossenschaft in Höhe der zu übernehmenden Pflichtanteile gegen Abtretung des Auseinandersetzungsguthabens.

c) Darlehen an Beschäftigte der Genossenschaft sind in Höhe der vom Aufsichtsrat festzusetzenden Beträge zulässig; gleiches gilt für Gehaltsvorschüsse.

II. Die Verpflichtung von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 34 und § 41 GenG bleibt durch vorstehende Regelung unberührt.





Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

Die Anforderungen an unsere Quartiere, die sich mit der höheren Lebenserwartung zunehmend ändern, eine rückgehende Bevölkerung und damit verbunden ein größer werdendes Angebot an freien Wohnungen, sind die aktuellen Herausforderungen unserer Zeit. Dementsprechend waren die Verringerungen von Barrieren, eine ganzheitliche Quartiersentwicklung und die Ausweitung von Serviceangeboten für unsere Mitglieder die beherrschenden Themen unserer Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Der Zustrom von Menschen nach Deutschland, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Davor können wir nicht die Augen verschließen. Vorstand und Aufsichtsrat begreifen es als Chance, die aktuellen Herausforderungen unserer Zeit, mit den Bedürfnissen der Flüchtlinge zu verbinden, um somit eine für alle Seiten gewinnbringende Lösung zu finden.

Dabei ist es für uns aber besonders wichtig, dass wir unsere Mitglieder frühzeitig in die Entscheidungsfindung mit einbeziehen, offene Fragen und Probleme erörtern und abstellen können, um somit eine zukunftsfähige Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen zu erreichen.



Heria Miermann, Hugo Bühler (l. u. z.) sowie Christa Lorbe und Anni Lüsse (l. u. z.) feiern seit Jahrzehnten in einem Haack-Chefmenü mit Elise Ernsthuber bei dem Fest der Wohnungsgenossenschaft ein Spieß.

Mehr als 50 Jahre eine gute Zeit

Bald mehr Platz für Rollatoren

Wohnungsgenossenschaft Bützow investiert über eine halbe Million Euro in Außen-Sanierung von zwei Wohnblöcken

Bützow So schön wie die Szene am Wochenende strahlen mit keinem Flaum und Balken an der Carl-Moltmann-Straße 19 bis 21. Mit seinem nun zementierten Wänden und dem kräftig blauen Außenputz sieht man dem Wohnhaus seine 60 Jahre nicht mehr an. Und wenn eine die Vorderfront komplett fertig ist, hat die Wohnungsgenossenschaft Bützow einen weiteren ihrer Wohnblöcke in Schuss gebracht.

Schritt für Schritt hat der 1977 gegründete Wohnungsunternehmer in den letzten Jahren einen Großteil seines Bestandes von insgesamt 741 Wohnungen saniert oder teils neu gebaut. „Wir investieren in diesem Jahr allein 400.000 Euro in unsere besten großen Baustellen, die Sanie-



Das Willkommen kultivieren

„Forum für Toleranz und offene Gesellschaft“ diskutiert über die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen

Bützow Unvergeßlich sein will, aber auch fördern, so soll Integration gelingen. Dieses Ziel verfolgen Teilnehmer eines „Forum für Toleranz und offene Gesellschaft“, das am Montag im Bützower Rathaus stattfand.

Einem Montagabend laferten. Das erfordere aber auch einen offenen Umgang mit dem Thema. Eine Frage wurde immer wieder im Raum, Mütter können die Asylverfahren. Eine klare Antwort könne nach er jetzt nicht geben, sagt die Rat-



Barbara Kirchbauer im Saal berichtet über ihre Erfahrungen und ihr Engagement der Integration von Kriegsflüchtlingen in ihrer Heimatgemeinde.

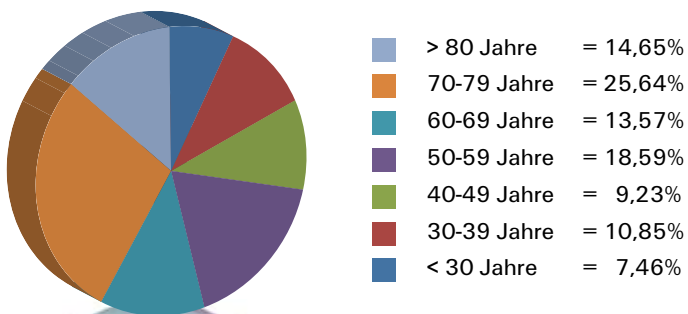
1. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

	2014	2013
Bestand am 1. Januar	743	762
Zugänge	+ 55	+ 44
davon Neuaufnahmen	50	34
Übertragungen	5	10
	- 58	- 63
Abgänge	42	43
davon Kündigungen	5	3
Übertragungen	5	11
Tod des Mitgliedes	6	6
Ausschlüsse	6	0
Bestand am 31. Dezember	740	743

58 Abgängen standen im Berichtszeitraum Zugänge von 55 Mitgliedern gegenüber. Das ergibt ein Minus von 3 Mitgliedern im Jahr. Im Vorjahr gab es ein Minus von 19. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder nahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,7 T€ (VJ: 18 T€) ab.

Am 31.12.2014 betrug das Durchschnittsalter aller Mitglieder 59,93 Jahre (VJ: 59,67 Jahre). 7,46 % (VJ: 7,8 %) aller Mitglieder sind jünger als 30 Jahre, aber 53,86 % (VJ: 53,75 %) sind über 60 Jahre alt. 108 Mitglieder (VJ: 97) sind 80 Jahre und älter.

Altersstruktur der Mitglieder



Vorstand und Aufsichtsrat hatten 2013 beschlossen, Mitgliedern, die bereits über 50 Jahre in der Genossenschaft wohnen, eine besondere Ehrung teilwerden zu lassen. Ihnen wird die „Goldene Mitgliedschaft“ verliehen. Dieses Jahr möchten wir uns bei Herrn Ulrich Garwe für seine langjährige Treue bedanken.



2. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag unverändert 737 Wohnungen (darunter drei Gästewohnungen zur Vermietung an Mitglieder) und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 42.620 m².

Bestandsstruktur am 31.12.2014

1 RW	22 Einheiten
2 RW	255 Einheiten
3 RW	405 Einheiten
4 RW	55 Einheiten
Gewerbe	4 Einheiten

Gesamt 741 Einheiten

Nach Neubau von 17 Stellplätzen in der C.-Moltmann-Str. erhöhte sich die Anzahl der vermietbaren PKW - Stellplätze auf 260. Darüber hinaus standen 15 Garagen zur Vermietung zur Verfügung. Außerdem wurden 6 Garagen selbst genutzt.

Im Jahre 2014 wurden nach der Kündigung von 62 Nutzungsverhältnissen insgesamt 54 Mitglieder mit Wohnungen versorgt. Die Fluktuationsquote in unserem Wohnungsbestand betrug 9,0 Prozent (Vorjahr 8,6 Prozent). Innerhalb der Genossenschaft gab es 14 Umzüge. Am 31. Dezember 2014 waren bei uns 45 WE (VJ: 37WE) nicht vermietet. Das ist eine Leerstandsquote von 6,07 Prozent (im Vorjahr waren es nur 5,0 Prozent). Mit 21 Wohnungen befindet sich fast die Hälfte aller leer stehenden Wohnungen in der Karl-Marx-Straße.

Als weitere Maßnahme, dem zunehmenden Leerstand entgegenzuwirken, wurden fünf Wohnungen an den Landkreis zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Dabei war es für uns wichtig, dass diese Wohnungen über den Bestand verteilt werden, um Konzentrationen in einem Haus zu vermeiden.



	2014 [T€]	2013 [T€]	2012 [T€]
Nettokaltmiete	2.297,00	2.268,00	2.236,00
Betriebskosten	614,30	609,60	608,30
Heizung/Warmwasserkosten	534,60	490,50	459,80
Garagen- und Stellplatzgebühr	28,40	28,00	28,00
Insgesamt	3.474,30	3.396,10	3.332,10

3. Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

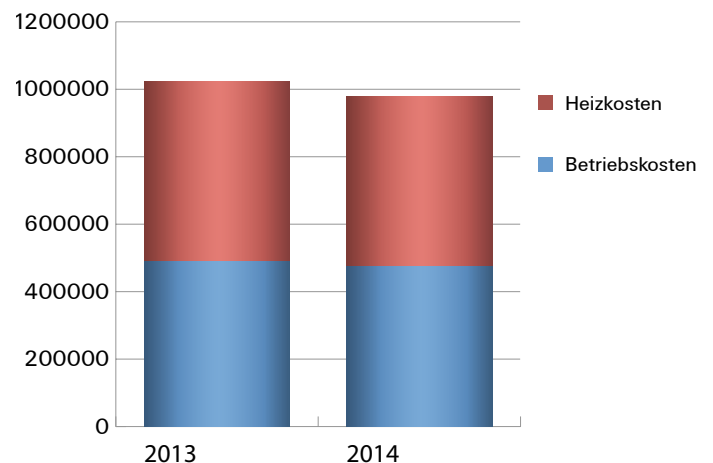
Durchschnittlich betrug die Sollnutzungsgebühr 4,49 € je m² - Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4,43 €) und lag damit deutlich unter dem Wert der Wohnungsunternehmen des VNW* in Mecklenburg-Vorpommern. Die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlung betragen bei uns 1,17 €/m² und entsprechen damit dem Wert aller Unternehmen im VNW. Bei den Heizkostenvorauszahlung liegen wir mit durchschnittlich 1,04 €/m² deutlich unter dem Wert der VNW - Unternehmen von 1,15 €/m².

Die Erhöhungen der Sollmieten resultieren aus Modernisierungsumlagen und aus Neuvermietungen nach Zielmietenliste. Im Interesse der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes wurden Modernisierungserhöhungen nur mit Augenmaß vorgenommen. Unsere Genossenschaft nahm auch 2014 keine Anpassungen der Nettokaltmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete vor!

Auf Grund der leer stehenden Wohnungen, konnten Mieten in Höhe von 168,6 T€ (Vorjahr 126 T€) nicht eingenommen werden.

4. Betriebskostenabrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 wurde in unserer Genossenschaft die 24. Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Alle Mitglieder konnten ihre Abrechnung bereits Ende März in den



Händen halten. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bei Frau Richter bedanken, die durch ihre intensive Arbeit dazu beigetragen hat, dass wir im Schnitt ¼ Jahr früher als bisher das Abrechnungsjahr schließen können.

Die Gesamtkosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 43,5 T€ auf 978,4 T€. Nach Bereinigung durch die Vollausswirkung des Heizungseinbaus im Wiendorfer Weg im Jahr 2013 betrug die Kostenreduktion sogar 51,1 T€. Maßgeblich hierfür waren vor allem der milde Winter sowie niedrigere Energiekosten.

Die eher temporär zu beurteilende rückläufige Entwicklung der Verbraucherpreise - gerade Ende des Jahres 2014 - darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der allgemeine und langfristige Trend zur Verteuerung der Energiekosten weiter geht. Die Verbraucherpreise gesamt des Monats Februar 2015 stiegen bereits wieder mit + 0,7 % zum Vormonat, bei Haushaltsenergie für das Wohnen (Strom, Gas und andere Brennstoffe) sogar um + 0,9 %.

* VNW - Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

Vorgenommene Reduzierungen bei den Müllkapazitäten führten im Berichtszeitraum zu einer Einsparung von gut 4,2 % bei der Kostenposition (= 2 T€). Aus unserer Sicht bestehen hier noch erhebliche Einsparpotentiale, die aber einen bewussten Umgang mit der Abfallsortierung voraussetzen.

5. Rückstände an Nutzungsgebühren und Geschäftsguthaben

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

In der Bilanz zum 31. Dezember 2014 werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 21,6 T€ ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir somit einen Rückgang um 1,5 T€ feststellen. 8,7 T€ werden im Zusammenhang mit der Auszahlung der Ausein-

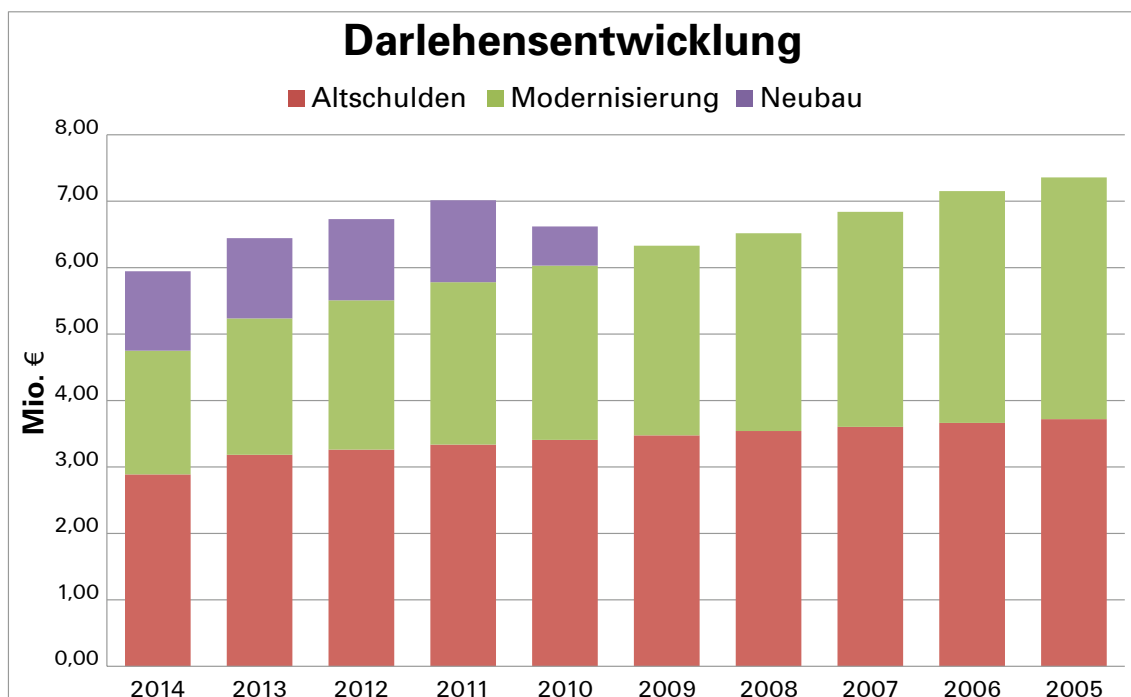
andersetzungsguthaben an ehemalige Mitglieder verrechnet.

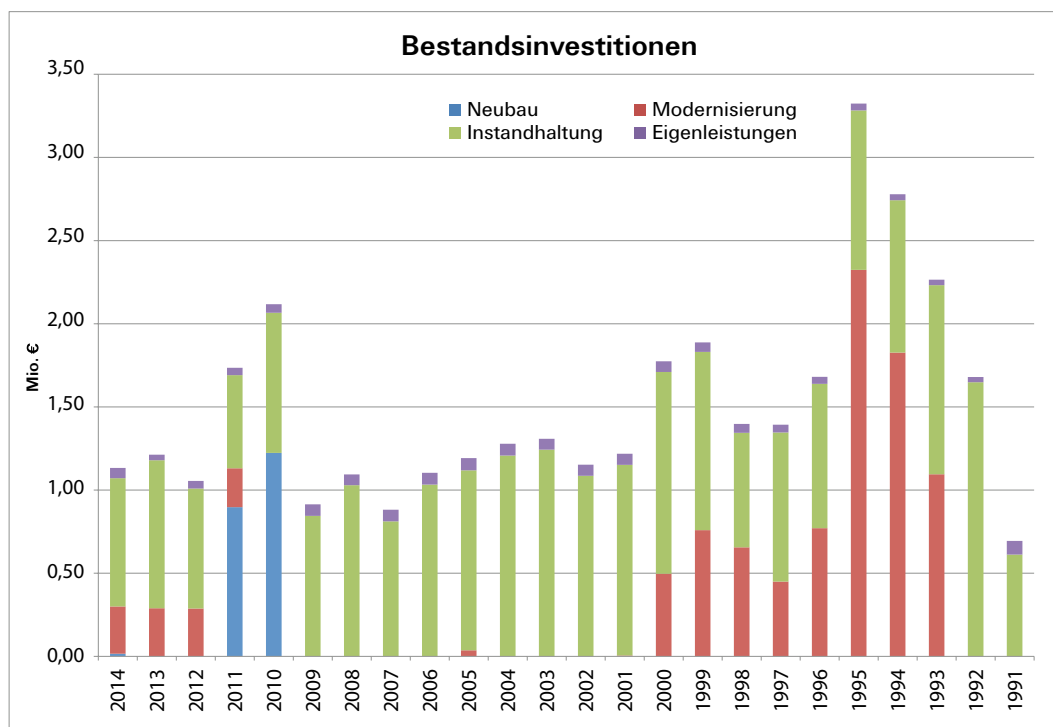
Forderungsausfälle waren im Berichtsjahr in Höhe von 10 T€ zu verzeichnen. Einem Mitglied mussten wir wegen Zahlungsrückständen fristlos das Nutzungsverhältnis kündigen und die Wohnung räumen. Die rückständigen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 T€ von 3,8 T€ auf 1,8 T€ verringert.

6. Darlehensentwicklung

Auch weiterhin wird das Ziel verfolgt, die notwendigen Investitionen aus eigenen Mitteln zu finanzieren und dazu eine laufende und zügige Entschuldung vorzunehmen. Dazu werden wir Ende diesen Monats ein Darlehen in Höhe von 187 T€ zurückzahlen.

Die aktuell günstige Zinslage nutzend, werden wir dieses Jahr bestehende Modernisierungsdarlehen in Höhe von 1,25 Mio € umschulden und die ersparten Zinsen für höhere Tilgungsleistungen verwenden. Mittelfristig sollen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis zum Jahr 2020 halbiert werden.





7. Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Im Interesse nachhaltig, marktfähiger Bestände investieren wir kontinuierlich weiter auf hohem Niveau in unsere Wohnungen und Wohnumfeldmaßnahmen. Mit 1,13 Mio. € flossen im Berichtszeitraum gut 52,5 % und damit wieder mehr als jeder zweite EURO der Mieteinnahmen direkt zurück in den Bestand. Durchschnittlich wurden damit im Jahr 24,77 € pro m² Wohnfläche in den Bestand investiert.

98,8 % der Aufträge wurden an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Das macht unser Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort im Landkreis Rostock.

Schwerpunkte unserer Investitionstätigkeit waren in der Carl-Moltmann-Straße zu finden. Die Fassade und Loggien der Carl-Moltmann-Straße 19-22 wurden von Grund auf instandgesetzt. Ebenso wurden die Außenanlagen und Hauseingangsbereiche komplett neu gestaltet, so dass wir dort jetzt mehr Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren haben.



Einen Beitrag zur nachhaltigen Einsparung von Betriebskosten stellt die Erneuerung der Hauptwasserleitung im Keller dar. Die bestehenden vier Hausanschlüsse wurden durch einen Neuen ersetzt. Dadurch reduziert sich die Grundgebühr für Wasser, die jetzt nur noch für einen, anstatt für vier Zähler berechnet wird.

Darüber hinaus wurde eine neue Fahrradgarage errichtet. Nach vielen Verzögerungen kann diese nunmehr an die Anwohner übergeben werden. Gut 391 T€ haben wir in die Liegenschaft investiert.

Mit 167 T€ schlug das Bauprojekt Carl-Moltmann-Straße 1-2 zu Buche. Hier wurden die Balkonanlage und Fassadendämmung auf der Balkonseite komplett erneuert. Damit einhergehend erfolgten – wie auch in der 19-22 – die Kelleraußenwandisolierung, der Neubau der Kellerausgänge sowie die Erneuerung der Regenentwässerung. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen haben wir uns entschieden, die verbleibende – Anfang der 1990 er Jahre errichtete – Wärmedämmung beizubehalten.

Zur Entlastung der Parkplatzsituation in der Carl-Moltmann-Straße wurden, auf dem im Vorjahr erworbenen Grundstück, 17 Stellplätze hergerichtet und an die Anwohner vermietet. Dafür wurden 16 T€ aufgewandt.

Weitere Schwerpunkte waren die Umrüstung der Kellerelektrik, die Erneuerung unserer Spielplätze in der Lindenbruchstraße und im Rühner Landweg, sowie die Erneuerung der Wäscheplätze im Wiendorfer Weg und der Carl-Moltmann-Straße.

311,5 T€ (VJ: 330,4 T€) wurden im Rahmen von Modernisierung bzw. Neuvermietung als Einzelmaßnahmen aufgewendet.





8. Personalentwicklung

Neben dem Vorstand waren zum 31.12.2014 zwei kaufmännische Mitarbeiter, drei Hauswarte, vier Reinigungskräfte sowie zwei Betreuer unserer Gästewohnungen und eine Sozialarbeiterin im WG – Treff für die Genossenschaft tätig. Darüber hinaus befindet sich Frau Evert in der Ruhephase der Altersteilzeit.

	31.12.2014	31.12.2013
Kaufmännische Angestellte	2	2
Hauswarte	3	3
Sozialarbeiterin	1	1
Reinigungskräfte	6	5
Gesamt	12	11
davon Teilzeit	7	6

9. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 348 T€ ab, der im Wesentlichen aus der Aktivierung für Baumaßnahmen (305 T€) resultiert und deshalb vollständig den Rücklagen zugeführt wurde. Die Vorgaben des Wirtschaftsplanes konnten eingehalten werden.

Das finanzielle Jahresergebnis stellt sich mit +13 T€ naturgemäß deutlich bescheidener dar, entspricht aber vollumfänglich unserer Finanzplanung.

Somit können wir feststellen, dass die Einnahmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichen, um alle anstehenden Ausgaben decken zu können. Im Wesentlichen betraf dies den Kapitaldienst, die Investitionen in den Haus- und Grundbesitz, die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben und die Personal- und Verwaltungskosten.

Die Finanzlage ist gesichert, die Genossenschaft war jederzeit zahlungsbereit. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Der Rückgang des Anlagevermögens basiert auf dem Werteverzehr durch die planmäßigen Abschreibungen. Dieser wurde durch die Aktivierung der Baumaßnahmen in der Carl-Moltmann-Straße um 305 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 und außerordentlichen Tilgungsleistungen.

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 20.02. – 10.03.2015 vorgenommen hat.

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	15.757,52	90,4%	15.880,30	90,6%	-122,78
Umlaufvermögen	1.666,37	9,6%	1.642,10	9,4%	24,27
Gesamtvermögen	17.423,89	100%	17.522,40	100%	-98,51
Eigenkapital	10.192,10	58,49%	9.854,90	56,24%	337,20
Fremdkapital -langfristig-	5.946,70	34,13%	6.443,90	36,78%	-497,20
Fremdkapital -kurzfristig-	1.285,09	7,38%	1.223,60	6,98%	61,49
Gesamtkapital	17.423,89	100%	17.522,40	100%	-98,51

10. Risikobericht

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

11. 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 17.02.2015 beschlossenen Wirtschaftsplan werden in diesem Jahr Investitionen in Höhe von ca. 920 T€ in den Bestand und die Außenanlagen erfolgen.

Maßnahme	Kosten- schätzung/ T€
Balkone, Niedergänge, Kelleraußenwand Carl-Moltmann-Straße 3 - 5	330
Außenanlagen	50
Pflasterung Lindenbruchstraße	
Giebel 13/19	30

Parkplatz Niendorfer Chaussee 22	20
malerm. Instandsetzung Treppenhäuser	100
Umrüstung Kellerbeleuchtung	50
Giebelsanierung Carl-Moltmann-Straße 37/40	40
Einzelmaßnahmen	300
Gesamt	920

Neben dem Großprojekt Balkonneubau Carl-Moltmann-Straße 3- 5 werden die Außenanlagen im Bereich der Carl-Moltmann-Straße 1-2/3-5 neu gestaltet. Dazu gehört unter anderem auch die Installation weiterer Fahrradgaragen.

In Schwaan werden wir im Bereich der Niendorfer Chaussee durch den Bau von Stellplätzen zur Entspannung der Parkplatzsituation beitragen. Dem Wunsch vieler Mitglieder entsprechend werden dieses Jahr 100 T€ für die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern aufgewendet.

Auch die WohnungsGenossenschaft eG Bützow hat sich mit einem neuen Logo eine „Frischzellenkur“ verpasst. Gerade im Bereich von Marketingmaßnahmen stieß die Verwendung unseres alten Logo's schnell an Grenzen. Der stilisierte Schriftzug steht für WG, die Welle stellt den Bezug zur Warnow dar und das rote Dreieck als Dach nimmt Bezug zur Immobilienwirtschaft.





Die in der Carl-Moltmann-Straße 36 derzeit frei stehenden Wohnungen werden in Zwei - Zimmer - Wohnungen mit größerer Küche und größerem Bad (mit BW und ebenerdiger Dusche) umgebaut. Damit wollen wir Wohnungen mit alternativen Grundrissen den Mietinteressenten anbieten können. Nach gegenwärtigen Planungen wird die Grundnutzungsgebühr bei 6,00 €/m² Wohnfläche liegen.

Häufig erhalten wir Nachfragen zum Thema der Nachrüstung von Personenaufzügen. Dazu bleibt festzuhalten, dass die Voraussetzungen sowohl in der Carl-Moltmann-Straße in Bützow, als auch in der Lindenbruchstraße in Schwaan für den Anbau von Aufzügen nicht gegeben sind.

Zwar wird durch das Land der Anbau von Aufzügen durch Zuschüsse finanziell unterstützt, es reicht aber nicht aus, die Lücke in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu schließen. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei solchen kostenintensiven Maßnahmen sind durch die finanzielle Einkommenssituation der betreffenden Haushalte sehr begrenzt.

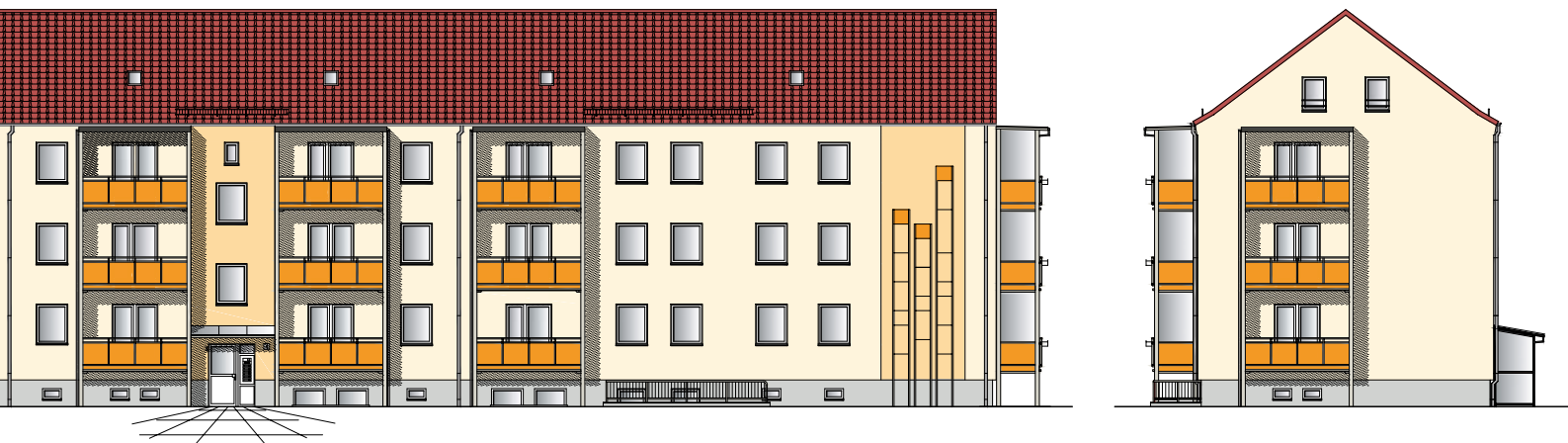
Nach gegenwärtigem Stand rechnen sich Aufzüge in unserem Bestand am ehesten im Leninring / Leninplatz / Rühner Landweg / Wiendorfer Weg, wo 12 Wohneinheiten pro Aufgang einen Aufzug nutzen könnten.

Mit der Umstellung unseres EDV - Programms im III. Quartal diesen Jahres kommt eine große Herausforderung auf die Mitarbeiter der Geschäftsstelle zu. Wir sind aber optimistisch, dass die auftretenden Probleme in Zusammenarbeit mit unserem EDV - Systemhaus schnell gelöst werden können. Für Sie wird die Umstellung am ehesten in der Zuweisung einer neuen Ordnungsnummer und im Aussehen der Betriebskostenabrechnung im nächsten Jahr offensichtlich.

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.

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, 14.04.2015



Bericht des Aufsichtsrates der WohnungsGenossenschaft eG Bützow zum Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 17.02.2015 den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2014 geprüft und diese für in Ordnung befunden.

Der Bericht des Vorstandes war die Grundlage für die Prüfung der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2014.

Gemäß § 29 der Satzung der WohnungsGenossenschaft wurden im Jahr 2014 sechs gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates durchgeführt.

In diesen Sitzungen informierte der Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, über beabsichtigte Investitionen bzw. Bauvorhaben im laufenden Geschäftsjahr, sowie über längerfristig zu planende Vorhaben.

Die diesbezüglich notwendigen Beschlüsse wurden dementsprechend gefasst.

Einer ständigen Kontrolle unterlagen die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Mitgliederbewegung und den aktuellen Mietrückständen.

Hinsichtlich des Wohnungsleerstandes wurden in den vergangenen Monaten zum Ende des Geschäftsjahres 2014 entsprechende Maßnahmen ergriffen um diesen zu senken.

Dabei galt es auch zu bedenken, dass gerade im Jahr 2014 größere Bauvorhaben in der Stadt Bützow, insbesondere bei dem Angebot für altersgerechtes Wohnen, auch unter Beachtung möglicher pflegerischer Aspekte, realisiert wurden.

Diese Angebote wurden auch von älteren Mitgliedern unserer Genossenschaft in Anspruch genommen. Das führte dann zum Wegzug und somit zu freistehenden Wohnungen.

Darum gilt weiterhin der Grundsatz, dass wir als WohnungsGenossenschaft uns dieser Problematik verstärkt widmen müssen.

Die gesetzlich vorgesehene Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fand in der Zeit vom 20.02. bis zum 10.03.2015 in den Räumen der WohnungsGenossenschaft hier in Bützow statt.

Gegenstand der Prüfung war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit.

Obwohl der Prüfbericht noch nicht vorliegt, wurde in der Auswertung der Prüfung am 18.03.2015 gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand durch die Prüferin eingeschätzt, dass die wirtschaftliche Situation unserer WohnungsGenossenschaft als gut eingeschätzt werden kann.

Aus dem Grund empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung:

- > dem Bericht des Vorstandes für das Jahr 2014 zur Lage der Genossenschaft zuzustimmen;
- > den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 in der vorliegenden Form so festzustellen;
- > dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Bützow, 28.03.2014

A. Köpcke

Vorsitzende des Aufsichtsrates



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:

Jugendfeuerwehr Schwaan	100,00 €
TSV - Bützow Handball.....	250,00 €
Blindenhandwerk	296,37 €
Stadt Bützow -Gänsemarkttag	200,00 €
Stiftkirche	300,00 €
Jugendbeirat.....	500,00 €
Grundschule Am Schlossplatz	124,96 €
TSV - Bützow Fußball.....	893,32 €
Musikschule.....	1.000,00 €
Bützower Tafel.....	480,80 €



Durch den Tod wurden nachstehende Mitgliedschaften zum 31.12.2014 beendet.

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

Jürgen Hinze

Otto Quandt

Anneliese Kleinow

Elfriede Walm

Johanna Wagner

Günther Köhnsen

Siegfried Hilbrecht

Horst Starck

Karl-Heinz Groß



Genossenschaftliches Leben

Das 4. Sommerfest feierten wir am 28. Juni 2014 in Schwaan. Bei strahlendem Sonnenschein fanden zahlreiche Mitglieder und ihre Gäste den Weg zum Festgelände in der Lindenbruchstraße.

Lisa & Frank sorgten mit ihren Liedern für einen guten musikalischen Rahmen. Die Jüngsten erfreuten beim Basteln und Schminken und testeten den neu gestalteten Spielplatz. Viel Spaß bereiteten ihnen auch der Zauberer Pit und das Luftballonsteigen. Da auch für das leibliche Wohl mit Kaffee und Kuchen sowie Ge-grilltem gesorgt war, stand einem gemütlichen Nach-mittag nichts im Wege.

Die traditionellen Feiern zum Frauentag und Weih-nachten sowie das Konzert der Bützower Musikschule waren sehr gut besucht und sorgten wieder für viel Freude bei unseren Mitgliedern.





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 WG-Treff 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