



**„GUT UND
SICHER WOHNEN
SEIT 1957“**

Geschäftsbericht 2015



TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT



**der Tornado hat
geschockt und
erstaunt!**

Sehr geehrte Mitglieder,

wie schnell über Jahrzehnte getätigte Investitionen in Haus- und Grundbesitz plötzlich zerstört werden können, mussten viele Bützower am 05. Mai 2015 leidvoll erfahren. Innerhalb weniger Minuten verloren viele plötzlich ihr Hab und Gut. Es grenzte schon an ein Wunder, dass keine Menschenleben zu beklagen waren.

Bei Betrachtung der Bilder müssen wir von großem Glück reden, dass die Genossenschaft keine nennenswerten Gebäudeschäden erlitten hat. Mit großer Freude haben wir aber auch erlebt, wie eine Welle der Hilfsbereitschaft über die Stadt schwappte. Vieles, was uns im täglichen Kleinklein den Alltag vergrämt, wurde plötzlich unwichtig.

Die Menschen leisteten Hilfe zur Selbsthilfe, wo Staat und Behörden nicht so schnell in der Lage waren zu helfen. Hilfe zur Selbsthilfe ist auch ein wesentlicher Grundpfeiler des Genossenschaftswesens. Vor fast 60 Jahren war dieser Gedanke Anlass, unsere Genossenschaft zu gründen um damit Abhilfe bei der bestehenden Wohnungsknappheit zu schaffen.

„TRADITION – GEGENWART – ZUKUNFT

60 Jahre gut und sicher Wohnen

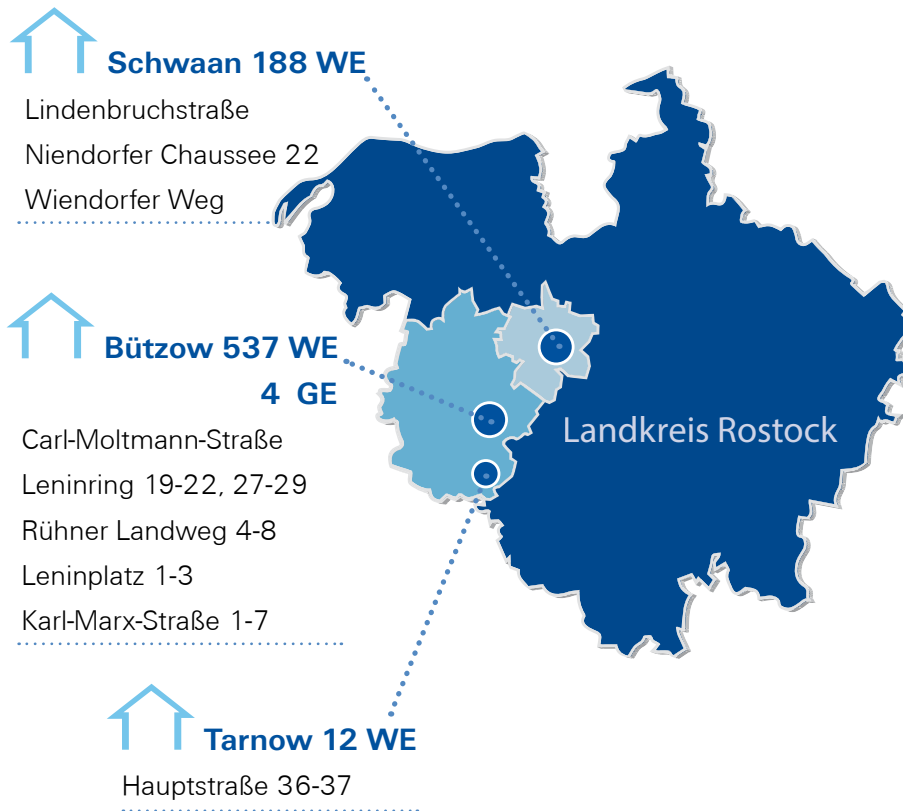
in Bützow, Schwaan und Tarnow“

unter diesem Motto wollen wir im kommenden Jahr unser 60 jähriges Jubiläum begehen. Der Anspruch Ihnen, sehr verehrte Mitglieder, ein gutes und sicheres Wohnen in einem ansprechenden Wohnumfeld zu gewährleisten, ist der Antrieb unserer täglichen Arbeit.

Der Vorstand

Alexander Jonda Hans-Jürgen Pegler

Wohnungsbestand



Kennzahlen

	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme [TEUR]	17.648	17.522	17.423	17.253
Umsatzerlöse [TEUR]	3.222	3.276	3.311	3.289
Eigenkapital [TEUR]	9.645	9.855	10.192	10.459
Eigenkapitalquote [%]	54,7%	56,2%	58,5%	60,6%
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten [TEUR]	6.730	6.444	5.947	5.383
Jahresüberschuß [TEUR]	365	208	348	275
Bestandsinvestitionen [TEUR]	1.012	1.202	1.133	1.399
Wohneinheiten	737	737	737	737
Gewerbeeinheiten	4	4	4	4
Mitglieder	762	743	740	741



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.307,98	57,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.661.266,80		15.647.906,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.696,86		77.036,00
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.250,14		25.929,00
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	8.365,22	15.754.579,02	6.594,50
Anlagevermögen insgesamt		15.757.522,57	15.757.522,57
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.131.149,58		1.101.441,29
2. Andere Vorräte	533,90	1.131.683,48	597,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.005,63		21.640,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.246,41		1.232,96
3. sonstige Vermögensgegenstände	23.447,24	34.699,28	58.610,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	195.829,45		407.891,65
2. Bausparguthaben	124.674,73	320.504,18	100.114,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.134,32	5.709,64
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	24.673,71
Bilanzsumme		17.252.908,26	17.423.887,33

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.584,00		50.209,02
2. der verbleibenden Mitglieder	783.312,41		791.205,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	831.296,41	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.200,00 EUR (Vorjahr: 1.788,23 EUR)			
II. Kapitalrücklage			
		63.095,10	60.795,10
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	4.173.928,05		4.173.928,05
2. Gesetzliche Rücklage	559.600,00		531.600,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.831.415,63	9.564.943,68	4.584.053,35
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuß	275.362,28		347.969,19
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-275.362,28	0,00	-347.969,19
Eigenkapital insgesamt:		10.459.335,19	10.192.090,54
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		51.222,41	60.059,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.383.426,71		5.946.669,09
2. Erhaltene Anzahlungen	1.182.148,18		1.135.275,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	956,67		542,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.516,74		75.574,69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.869,75	6.724.918,05	2.185,75
davon aus Steuern: 2.869,75 EUR (Vorjahr: 2.135,75 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		17.432,61	11.490,34
Bilanzsumme		17.252.908,26	17.423.887,33



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.305.627,01		3.305.627,01
b) aus Betreuungstätigkeit	5.697,00	3.289.383,09	5.697,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		85.211,86	-55.503,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.798,08	33.694,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.895.089,57	1.714.599,44
5. Rohergebnis		1.513.303,46	1.574.915,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	323.195,11		293.349,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	77.576,89	400.772,00	70.499,33
davon Altersversorgung: 5.974,54 EUR (Vorjahr: 5.974,54 EUR)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		429.512,07	428.043,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		166.001,11	144.023,54
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.202,80	3.849,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		195.376,58	244.451,07
davon aus Aufzinsung langfr. Rückstellungen: 545,05 EUR (Vorjahr: 1.711,12 EUR)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		325.844,50	398.397,95
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-1,74
13. Sonstige Steuern		50.482,22	50.430,50
14. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag		275.362,28	347.969,19
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		275.362,28	347.969,19
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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. Ein im Jahr 2011 fertiggestelltes Wohn- und Geschäftshaus wird nach steuerrechtlichen Vorschriften über 50 Jahre abgeschrieben.

Aktivierete 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. Geringfügige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 EUR im Einzelfall wurden im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert von 1 EUR 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.

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	12.175,78	9.083,98	0,00	0,00	12.951,78	8.307,98	833,00
Grundstücke mit Wohnbauten	24.152.630,93	417.586,48	0,00	0,00	8.908.950,61	15.661.266,80	404.225,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	238.435,46	0,00	0,00	0,00	164.738,60	73.696,86	3.339,14
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	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	207.599,96	6.435,32	4.897,94	0,00	197.887,20	11.250,14	21.114,18
Bauvorbereitungskosten	6.594,50	1.770,72	0,00	0,00	0,00	8.365,22	0,00
Sachanlagen insgesamt	24.622.184,61	425.792,52	4.897,94	0,00	9.288.500,17	15.754.579,02	428.679,07
Andere Finanzanlagen							
Anlagevermögen insgesamt	24.634.360,39	434.876,50	4.897,94	0,00	9.301.451,95	15.762.887,00	429.512,07

Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen betreffen Fremdleistungen im Rahmen der EDV – Umstellung.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen die Aktivierung von Modernisierungskosten für die Erweiterung von 18 Balkonen sowie 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 Bausparguthaben wurde als Tilgungersatz für ein in 2011 ausgezahltes Darlehen verpfändet.

Entwicklung der Ergebnizrücklagen:

Ergebnizrücklage	01.01.2015	Zuführung aus Jahresüberschuss	31.12.2015
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DM BilG.	4.173.928,05 EUR	0,00 EUR	4.173.928,05 EUR
Gesetzliche Rücklage	531.600,00 EUR	28.000,00 EUR	559.600,00 EUR
Andere Ergebnizrücklagen	4.584.053,35 EUR	247.362,28 EUR	4.831.415,63 EUR
Summe:	9.289.581,40 EUR	275.362,28 EUR	9.564.943,68 EUR

Die Altersteilzeitvereinbarung ist zum 30.11.2015 ausgelaufen.

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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.383.426,71 (5.946.669,09)	421.570,18 (514.986,38)	1.794.721,12 (2.157.052,84)	3.167.135,41 (3.274.629,87)	5.383.426,71 (5.946.669,09)
Erhaltene Anzahlungen	1.182.148,18 (1.135.275,15)	1.182.148,18 (1.135.275,15)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	956,67 (542,52)	956,67 (542,52)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	155.516,74 (75.574,69)	155.516,74 (75.574,69)			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.869,75 (2.185,75)	2.869,75 (2.185,75)			
Gesamtbetrag	6.724.918,05 (7.160.247,20)	580.913,34 (1.728.564,49)	1.794.721,12 (2.157.052,84)	3.167.135,41 (3.274.629,87)	5.383.426,71 (5.946.669,09)

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 12,0 TEUR.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 923,2 TEUR sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

In den Personalaufwendungen sind Erstattungen von Krankenkassen im Rahmen des U1 – Umlageverfahrens in Höhe von 1,2 TEUR berücksichtigt.



Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 87,3 TEUR auf Zinsen für Altschulden. Die Zinsen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (567,43 EUR) wurden mit Zinserträgen aus einem insolvenzgesicherten Festgeldkonto (22,38 EUR) verrechnet.

D. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2015 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung für 8 Wohnungen Guthaben auf einem Treuhandgirokonto von 1.146,81 EUR (Vorjahr 4.948,60 EUR). Diesem Treuhandvermögen stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Es werden nicht in der Bilanz ausgewiesene Mietkautionen für einen Mieter in Höhe von 602,36 EUR getrennt vom Vermögen der WohnungsGenossenschaft eG Bützow verwaltet.

Mitgliederbewegung

Stand per 01. 01. 2015	740 Mitglieder
Zugänge	50 Mitglieder
Abgänge	49 Mitglieder
Stand per 31. 12. 2015	741 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um 7,9 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

Bützow, den 17.02.2016

Vorstand

Alexander Jonda

Hans-Jürgen Pegler



Mitgliederversammlung

Am 26.04.2016 konnten wir 74 Mitglieder und 7 Gäste zu unserer Mitgliederversammlung in der Gaststätte „Bützower Hof“ begrüßen. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Anwesenden über den Geschäftsverlauf im abgelaufenen Kalenderjahr und gaben einen kurzen Ausblick auf anstehende Maßnahmen für 2016. Turnusgemäß endeten die Mandate von Frau Heike Molenda und Frau Inge Opalka im Aufsichtsrat. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die anwesenden Mitglieder Frau Margrit Studier und Herr Fritz Puls für ihre 50 jährige Mitgliedschaft geehrt und die Ehrenurkunden überreicht.

Beschluss Nr. 1:

Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2015

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow stellt den durch den Vorstand zum 31.12.2015 aufgestellten und vorgelegten Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme von 17.252.908,26 EUR fest.

Beschluss Nr. 2:

Entlastung des Vorstandes für das Jahr 2015

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow beschließt die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 und dankt den Mitgliedern des Vorstandes für die geleistete Arbeit.

Beschluss Nr. 3:

Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2015

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 und dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die geleistete Arbeit.

Beschluss Nr. 4:

Neuwahl zum Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow wählt Frau Heike Molenda für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Die Mitgliederversammlung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow wählt Frau Inge Opalka für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.





Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

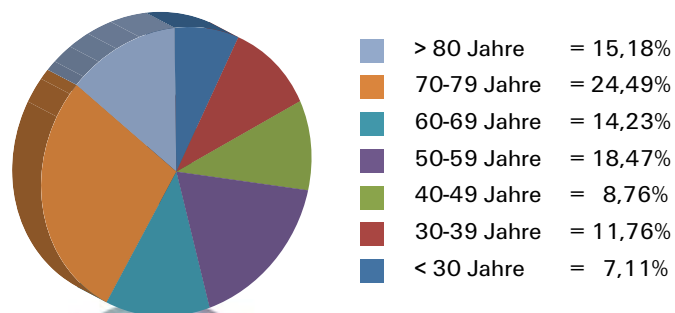
1. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

	2015	2014
Bestand am 1. Januar	740	743
Zugänge	+ 50	+ 55
davon Neuaufnahmen	45	50
Übertragungen	5	5
Abgänge	- 49	- 58
davon Kündigungen	31	42
Übertragungen	4	5
Tod des Mitgliedes	13	5
Ausschlüsse	1	6
Bestand am 31. Dezember	741	740

Im abgelaufenen Jahr konnte der Mitgliederbestand stabil gehalten werden. 50 Zugängen standen Abgänge von 49 Mitgliedern gegenüber. Das ergibt ein Plus von einem Mitglied. Im Vorjahr mussten wir noch ein Minus von 3 Mitgliedern verzeichnen. Im Gegensatz zu diesem Trend, nahmen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder aber wiederum um 7,9 TEUR (VJ: 14,7 TEUR) ab. Ratenzahlungen auf die Geschäftsguthaben bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 9,3 TEUR. Die rückständigen Einzahlungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 600 EUR von 1,8 TEUR auf 1,2 TEUR.

Am 31.12.2015 betrug das Durchschnittsalter aller Mitglieder 60,03 Jahre (VJ: 59,93 Jahre). 7,11 % (VJ: 7,46 %) aller Mitglieder sind jünger als 30 Jahre, aber 53,90 % (VJ: 53,86 %) sind über 60 Jahre alt. 111 Mitglieder (VJ: 108) sind 80 Jahre und älter. Die stetig steigende Anzahl von älteren Mitgliedern bedeutet nach wie vor, dass wir uns mit verbesserten Angeboten beim barrierearmen Wohnen beschäftigen müssen.

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 folgenden Mitgliedern für ihre langjährige Treue bedanken.

Fritz Puls	Bützow	Carl-Moltmann-Straße 10
Peter Suchland	Bützow	Leninring 29
Ursula Börst	Bützow	Carl-Moltmann-Straße 34
Heinz-Peter Schulz	Bützow	Carl-Moltmann-Straße 11
Klaus Berndt	Bützow	Rühner Landweg 6
Inge Lembke	Tarnow	Hauptstraße 36
Margrit Studier	Bützow	Carl-Moltmann-Straße 32



2. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag unverändert 737 Wohnungen (darunter 3 Gästewohnungen zur Vermietung an Mitglieder) und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 42.650 m², sowie 260 Stellplätze und 21 Garagen.

Bestandsstruktur am 31.12.2015

1 RW	22 Einheiten
2 RW	259 Einheiten
3 RW	402 Einheiten
4 RW	54 Einheiten
Gewerbe	4 Einheiten

Gesamt 741 Einheiten

Im Jahre 2015 wurden nach der Kündigung von 50 Nutzungsverhältnissen insgesamt 61 Mitglieder mit Wohnungen versorgt. Innerhalb der Genossenschaft gab es 12 Umzüge.

Am 31. Dezember 2015 waren bei uns 34 Wohnungen und damit 11 weniger als im Vorjahr nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 4,58 % (im Vorjahr waren es noch 6,07 %). Mit 16 Wohnungen befindet sich fast die Hälfte aller leer stehenden Wohnungen in der Karl-Marx-Straße.

Im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände investieren wir kontinuierlich auf hohem Niveau in unsere Wohnungen und Wohnumfeldmaßnahmen. Mit 1,4 Mio. EUR tätigten wir im Berichtszeitraum die höchsten Bestandsinvestitionen der letzten 15 Jahre. Alle Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Gut 63,0 % der Kaltmiete flossen wieder direkt in unsere Anlagen zurück.

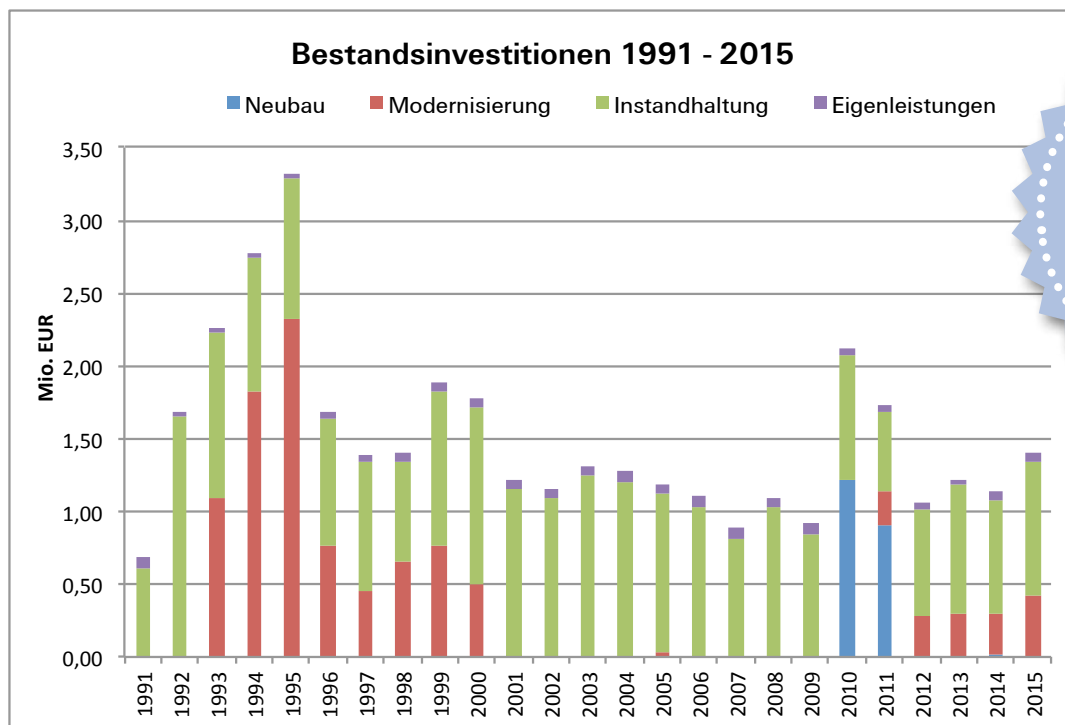
Mit 383,5 TEUR lag der Schwerpunkt unserer Arbeiten an der Carl-Moltmann-Str. 3 – 5. Neben dem Balkonneubau wurden hier die Kelleraußenwände isoliert, die Wärmedämmung auf der Balkonseite und die Kellerniedergänge erneuert.

Darüber hinaus musste auch hier die Regenentwässerung komplett instandgesetzt werden. Zugewachsene bzw. marode Betonleitungen sorgten in der Vergangenheit dafür, dass das Regenwasser nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden konnte und somit durch Rückstau die Hauswände durchfeuchtet worden.

Im Rahmen der Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgte an dem und den beiden benachbarten Gebäuden die Errichtung von Fahrradgaragen.

Ein weiteres Großprojekt war die Grundrissänderung von drei übereinanderliegenden Wohnungen in der Carl-Moltmann-Str. 36. Durch Zusammenlegung vom alten Bad und der Küche und dem Umbau des kleinen Zimmers zur Küche, wurden aus 2 ½ Zimmerwohnungen 2 Zimmerwohnungen mit großem Bad





**Investitionen
seit 1990:
37,7 Mio. EUR**

und großer Küche. Alle Bäder sind mit Wanne und ebenerdiger Dusche ausgestattet. Die Wohnungsflure wurden durch versetzen einer Innenwand vergrößert, im Schlaf- und Wohnzimmer wurden Schornsteine abgebrochen.

Zwei der drei Wohnungen waren bereits vor Baubeginn neu vermietet, für die dritte Wohnung konnten wir im Rahmen des „Tag der offenen Tür“ einen neuen Nutzer finden. Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass wir zwei Wohnungen an neue Mitglieder vermieten konnten.

Zwei wesentliche Ergebnisse können wir aus dem Umbau ableiten. Zum einen erfreuen sich alternative Wohnungsgrundrisse großer Nachfrage, zum anderen

konnten aber trotz des hohen finanziellen Aufwands von 111 TEUR keine weiteren barrierefreien Wohnungen im Bestand geschaffen werden.

Für 60 TEUR wurden vier Treppenhäuser und die dazugehörigen Kellerflure malermäßig instandgesetzt sowie die Treppenhauselektrik erneuert. Die Herrichtung des Pflasterbelags in der Lindenbruchstraße 13 – 19 schlug mit 32 TEUR zu Buche. Im Rahmen von Neuvermietungen und Modernisierungen wurden 517 TEUR für die Herrichtung der Wohnungen aufgewendet. Weitere 100 TEUR wurden für Kleinreparaturen benötigt.



3. Entwicklung der Nutzungsgebühren und Umlagen

Einträge aus	2013 [TEUR]	2014 [TEUR]	2015 [TEUR]
Nettokaltemiete	2.268,00	2.297,00	2.316,39
Betriebskosten	609,60	614,30	601,19
Heizung/Warmwasserkosten	490,50	534,60	503,69
Garagen- und Stellplatzgebühr	28,00	28,40	30,21
Insgesamt	3.396,10	3.474,30	3.451,48

Die Erhöhungen der Nutzungsgebühren von ca. 19 TEUR gegenüber dem Vorjahr resultieren aus Modernisierungsumlagen und aus Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen nach Zielmietenliste. Im Interesse der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes wurden Modernisierungserhöhungen nur mit Augenmaß vorgenommen. Unsere Genossenschaft nahm auch 2015 keine Anpassungen der Nutzungsgebühr an die ortsübliche Vergleichsmiete vor!

Durchschnittlich betrug die Sollnutzungsgebühr 4,51 EUR/m² - Wohnfläche im Monat (im Vorjahr 4,49 EUR) und lag damit deutlich unter dem Wert der Wohnungsunternehmen des VNW in Mecklenburg-Vorpommern. Die durchschnittlichen Vorauszahlungen betragen bei uns 1,21 EUR/m² für Betriebskosten und 1,09 EUR/m² für Heizkosten.

Auf Grund der leer stehenden Wohnungen, konnten Nutzungsgebühren in Höhe von 167,8 TEUR (Vorjahr 168,6 TEUR) nicht eingenommen werden. In der Bilanz zum 31. Dezember 2015 werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 8,8 TEUR ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir somit einen Rückgang um 12,8 TEUR feststellen. 2,8 TEUR werden im Zusammenhang mit der Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben an ehemalige Mitglieder verrechnet.

Forderungsausfälle waren im Berichtsjahr in Höhe von 5,4 TEUR zu verzeichnen. Im Vorjahr waren es noch 10 TEUR. Ein Mitglied, dem wegen Zahlungsrückständen fristlos das Nutzungsverhältnis gekündigt wurde,

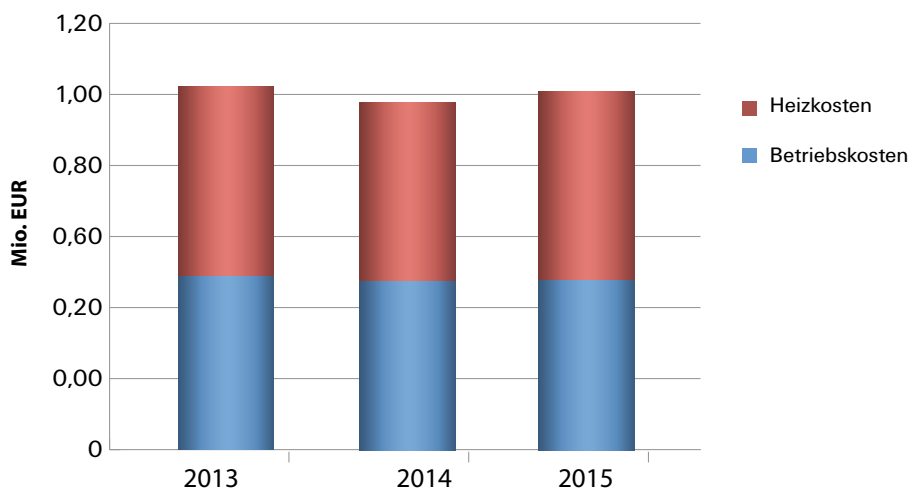
hat mit Zahlungsausgleich aller offenen Forderungen zum Jahresende, die bevorstehende Wohnungsräumung vermieden.

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 wird in unserer Genossenschaft die 25. Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Die Gesamtkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 31,4 TEUR auf 1,01 Mio. EUR, was vor allem dem Mehrverbrauch von Wasser- und Heizkosten geschuldet war.

Bereits in 2014 vorgenommene Reduzierungen bei den Müllkapazitäten führten im Berichtszeitraum nochmals zu einem leichten Rückgang bei den Abfallgebühren. Mit der Neustrukturierung der Abfallentsorgung im Landkreis Rostock zu Beginn dieses Jahres, wurden die Gebühren drastisch erhöht. Hier ist mit Kostensteigerungen zwischen 30 und 40 % zu rechnen.

Um die Kostensteigerung abzumildern haben wir an einigen Standorten behutsame Änderungen an den Abfallkapazitäten vorgenommen. Aus unserer Sicht bestehen noch erhebliche Einsparpotentiale, die aber einen bewussten Umgang mit der Abfallsortierung voraussetzen.

Wegen notwendiger Abstimmungs- und Anpassungsarbeiten im Rahmen der EDV – Umstellung konnten wir leider noch keine Abrechnungen an unsere Mitglieder versenden. Wir gehen davon aus, dass in den kommenden 14 Tagen mit dem Versand der Schreiben begonnen wird.



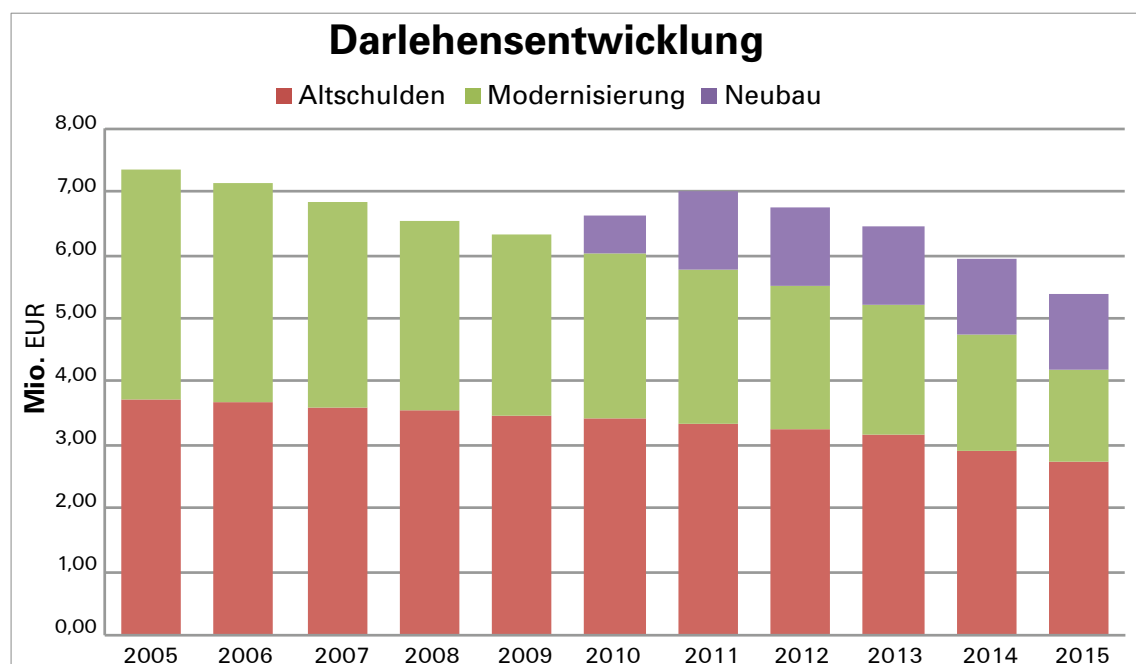
Die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen betrugen im Berichtszeitraum 571 TEUR. Darüber hinaus wurde ein Darlehen in Höhe von 187 TEUR zurückgezahlt, so dass wir einen Gesamtkapitaldienst von 758 TEUR (Vorjahr: 740 TEUR) leisteten. 34,2 % der zur Verfügung stehenden Kaltmiete (Vorjahr: 34,3 %) verwendeten wir dafür. In ein Bausparvertrag,

der als Tilgungersatz für das Neubaudarlehen dient, wurden weitere 24,6 TEUR eingezahlt.

4. Darlehensentwicklung

Um knapp 100 TEUR konnten wir in den letzten drei Jahren unseren Zinsaufwand reduzieren. Unser Darlehensmanagement nutzt die derzeitige Niedrigzinsphase dazu, die bestehenden Darlehen entsprechend umzuschichten. 13 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 1,02 Mio. EUR wurden 2015 durch ein neues Darlehen abgelöst und der Kapitaldienst so gewählt, das es nach Ablauf der Zinsbindung in fünf Jahren komplett zurückgezahlt ist.

Die Bilanz zum 31.12.2015 weist noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5,38 Mio. EUR aus (Vorjahr 5,95 Mio. EUR). Auch weiterhin wird das Ziel verfolgt, die notwendigen Bestandsinvestitionen aus eigenen Mitteln zu finanzieren und dazu eine laufende und zügige Entschuldung vorzunehmen. Gegenüber dem Jahr 2014 sollen mittelfristig die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten bis zum Jahr 2020 halbiert werden.



5. Personalentwicklung

Neben dem Vorstand waren zum 31.12.2015 zwei kaufmännische Mitarbeiter, drei Hauswarte, fünf Reinigungskräfte für die Pflege der Treppenhäuser und Außenanlagen sowie zwei Betreuer unserer Gästewohnungen und eine Sozialarbeiterin im WG – Treff für die Genossenschaft tätig.

	31.12.2014	31.12.2015
Kaufmännische Angestellte	2	2
Hauswarte	3	3
Sozialarbeiterin	1	1
Reinigungskräfte	6	7
Gesamt	12	13
davon Teilzeit	7	8

6. Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Unsere Finanzpolitik der vergangenen Jahre ermöglichte es im Geschäftsjahr 2015 auch außerplanmäßige Maßnahmen für Instandhaltung und Modernisierung von ca. 480 TEUR auszuführen ohne Fremdmittel in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 275,4 TEUR ab, der im Wesentlichen aus der Aktivierung für Baumaßnahmen (417,6 TEUR) resultiert und deshalb vollständig den Rücklagen zugeführt wurde. Im Finanzbereich hatten wir auf Grund der

außerplanmäßigen Tätigkeiten sowie der Darlehensrückzahlung eine Unterdeckung von 258,4 TEUR die aus den Finanzreserven der Vorjahre ausgeglichen werden konnte.

Unter Beachtung der Einmaleffekte, können wir feststellen, dass die Einnahmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichen, um alle planmäßigen 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 Werteverzehr durch die planmäßigen Abschreibungen konnte auf Grund vermehrter Investitionen in das Anlagevermögen ausgeglichen werden. Ursächlich hierfür sind die Aktivierungen der Baumaßnahmen in der Carl-Moltmann-Straße in Bützow und die Herrichtung der Fahrbahn in der Lindenbruchstraße in Schwaan. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Rückgang beim Umlaufvermögen ergibt sich aus einer erhöhten Inanspruchnahme liquider Mittel für die zuvor benannten Investitionsmaßnahmen. Die Veränderung des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss.

	31.12.2014		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	15.757,52	90,40	15.762,89	91,40	5,37
Umlaufvermögen	1.666,37	9,60	1.490,02	8,60	-176,35
Gesamtvermögen	17.423,89	100,00	17.252,91	100,00	-170,98
Eigenkapital	10.192,10	58,49	10.459,34	60,62	267,24
Fremdkapital -langfristig-	5.946,70	34,13	5.383,40	31,20	-563,30
Fremdkapital -kurzfristig-	1.285,09	7,38	1.410,17	8,17	125,08
Gesamtkapital	17.423,89	100,00	17.252,91	100,00	-170,98



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 teilen auch unser gesetzlicher Prüfungsverband, der die Prüfung des Jahresabschlusses in der Zeit vom 22.02. – 18.03.2016 vorgenommen hat, sowie die uns finanzierenden Banken, die uns zum wiederholten Mal mit der Bestnote 1 bewertet haben.

7. 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.

Nachdem in den letzten Jahren die personellen Voraussetzungen im Verwaltungsbereich für die Fortentwicklung des Unternehmens gelegt wurden, lag im Berichtszeitraum der Schwerpunkt auf der programmtechnischen Weiterentwicklung. Mit der Einführung des neuen EDV – Programms sind wir in der Lage, aktuelle und zukünftige Anforderungen eines modernen

Wohnungsunternehmens umzusetzen.

Mittelfristig werden wir die personelle Entwicklung im technischen und Servicebereich ins Auge fassen. Als letzte Risiken werden vermehrte Wohnungsfreizüge durch die demografische Entwicklung, sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie teilweise geringer werdende Nettoeinkommen gesehen.

8. 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 05.04.2016 beschlossenen Wirtschaftsplan werden in diesem Jahr Investitionen in Höhe von ca. 820 TEUR in den Bestand und die Außenanlagen erfolgen.

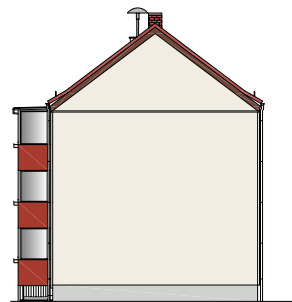
Maßnahme	Kosten- schätzung
Balkone / Niedergänge / Kelleraußenwand Tarnow	200 TEUR
Außenanlagen	50 TEUR
Parkplatz Niendorfer Chaussee 22	20 TEUR
malerm. Instandsetzung Treppenhäuser	100 TEUR
Umrüstung Kellerbeleuchtung	50 TEUR
Einzelmaßnahmen	400 TEUR
Gesamt	820 TEUR

Neben dem Balkonanbau in Tarnow werden wir auch in diesem Jahr weiter Investitionen in unsere Außenanlagen tätigen. Erste Projekte, wie das Aufstellen von Parkbänken, zum Verweilen und Ausruhen in der Carl-Moltmann-Straße, oder die Erneuerung der Zugangsbereiche Lindenbruchstraße 13 – 17 in Schwaan wurden bereits abgeschlossen. Derzeit wird die Mähtechnik der Hauswarte mit einem Vertikutierer für Großflächen ausgerüstet, um die Rasenflächen in unseren Wohngebieten aufarbeiten zu können.

In der Niendorfer Chaussee in Schwaan, werden wir den seit zwei Jahren geplanten Bau von Stellplätzen vornehmen. Auch die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser, sowie die Umrüstung der Keller- und Treppenhausbeleuchtung werden laufend fortgeführt.

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 TEUR zur Verfügung stehen.

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



Planung Balkonanbau in Tarnow



**für schönere
Außenanlagen.**



Bericht des Aufsichtsrates der WohnungsGenossenschaft eG Bützow zum Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 05.04.2016 den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2015 geprüft und diese für in Ordnung befunden. Der Bericht des Vorstandes war die Grundlage für die Prüfung der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

Gemäß § 29 der Satzung der WohnungsGenossenschaft eG Bützow wurden im Jahr 2015 fünf 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 durch den Aufsichtsrat gefasst.

Einer ständigen Kontrolle unterliegen die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Mitgliederbewegung und der aktuellen Mietrückstände, wobei letztere erfreulicherweise, Dank intensiven Verfolgens, im Jahre 2015 erheblich abgebaut werden konnten. Hinsichtlich des Wohnungsleerstandes zeichnete sich eine gleichbleibende Tendenz zum Vorjahr ab, wobei die überwiegende Zahl der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bützow vorhanden sind.

Nach wie vor wird unser Augenmerk darauf zu richten sein, unter Beachtung der Altersstruktur unserer Mitglieder, diesen altersgerechten Wohnraum anbieten zu können, um zu verhindern, dass ein Auszug erfolgt. Darum gilt weiterhin der Grundsatz, dass wir als WohnungsGenossenschaft uns dieser Problematik verstärkt widmen müssen.

Die gesetzlich vorgesehene Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fand Ende Februar bis Anfang März in den Räumen der WohnungsGenossenschaft

in Bützow statt. Gegenstand der Prüfung war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit sowohl im kaufmännischen als auch im Verwaltungsbereich.

Obwohl der Prüfbericht noch nicht vorliegt, wurde in der Auswertung der Prüfung am 05.04.2016 gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand durch die Prüferin eingeschätzt, dass die wirtschaftliche Situation unserer WohnungsGenossenschaft als gut eingeschätzt werden kann.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- > den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 in der vorliegenden Form festzustellen;
- > dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

Annelore Köpcke

Vorsitzende des Aufsichtsrates





Genossenschaftliches Leben

Noch unter dem Eindruck des Tornados vom 05.05.2015 hatten wir beschlossen, unser Sommerfest als Benefizsommerfest durchzuführen und die Erlöse den Tornadoopfern zu spenden. Am 27.06.2015 konnten unsere Mitglieder und deren Gäste einen kurzweiligen Tag bei lockeren Gesprächen, Speisen und Getränken sowie guter Musik verbringen und den Darbietungen der Musikschüler zusehen, die wieder ein buntes Programm ihres Könnens zum Besten gaben. Viel gelacht wurde bei den Aufführungen des Bauchredners. Unsere kleinen Gäste freuten sich besonders über die Hüpfburg und das Kinderschminken. Der Erlös von 633,33 EUR aus dem Verkauf von Speisen und Getränken wurde durch die Wohnungsgenossenschaft eG Bützow nochmals verdoppelt, so dass insgesamt 1.936,48 EUR dem Demokratischen Frauenbund für die Unterstützung vom Tornado betroffener Familien übergeben werden konnte.





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:

TSV - Bützow Fußball.....	809,77 EUR
TSV - Bützow Handball.....	250,00 EUR
Demokratischer Frauenbund.....	1.903,50 EUR
Musikschule.....	1.000,00 EUR

**Riesige
Freude bei den
Fußballmädchen
des TSV.**



Durch den Tod wurden nachstehende Mitgliedschaften zum
31.12.2015 beendet.

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

Georg Balbach

Minna Bendt

Karl-Heinz Böbe

Henny Bohnsack

Johanna Brandt

Otto Engel

Brigitte Graf

Hans-Jürgen Graf

Johanna Harder

Günter Heidenreich

Heinz Heybutzki



Liselotte Hilbrecht

Siegfried Reschkowski

Dieter Hupp

Maria Koencke

Mario Krüger

Rudi Prief

Erika Schultz

Ingrid Tolzien

Monika Wolf

Erna Kuchenbecker

Angela Gottschalk



**Buchen Sie
mal unsere
Gäste-
wohnungen!**



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 EUR pro Nacht. Jede weitere Person zahlt 6,00 EUR 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 EUR
für Nichtmitglieder: 60,00 EUR



WohnungsGenossenschaft eG Bützow
Am ForsthoF 22
18246 Bützow

Telefon: 038461/2266
Fax: 038461/2267

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