

BAUVEREIN NEUSTADT e.G.

TITISEE-NEUSTADT

GESCHÄFTSBERICHT

2009

104. Geschäftsjahr

Wir gedenken in Dankbarkeit
aller verstorbenen Mitglieder.



Hans-Joachim Walter

Wilfried Birkenstamm

Annemarie Löffler

Anita Hurst

Erhard Wehrle

Berta Uecker

**Bericht des
Vorstandes
und
des Aufsichtsrates**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Im 104. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft wurden wiederum erhebliche Mittel in die Verbesserung der Wohnqualität und Modernisierung zur Energieeinsparung gesteckt. Die Gesamtinvestitionen übertrafen abermals das Vorjahr und beliefen sich auf T€ 339.

In 11 Sitzungen, davon 7 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurden die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst. Über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle wurde der Aufsichtsrat laufend informiert. Von allen Sitzungen liegen Niederschriften vor.

Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung

Das aus den 20er Jahren stammende Wohnhaus Katharinenstr. 4-6 wurde abgerissen. Auf dem Gelände soll so bald wie möglich ein neues modernes Mehrfamilienwohnhaus erstellt werden.

Die größte Baumaßnahme erfolgte in der Ringstr. 30. Das Haus wurde energetisch saniert und modernisiert. Durch den Anbau von 4 Balkonen, den Einbau von Rollläden und Installierung der Sternverkabelung konnte eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

Die Garagen der Ringstr. 30 wurden einer Betonsanierung unterzogen.

In der Ringstr. 36 wurde die Wohnung im 1. OG rechts total renoviert. Das Bad wurde vergrößert.

Die Balkongeländer des Mehrfamilienhauses in der Stalterstr. 67/69 erhielten einen neuen Anstrich.

In der Wohnung im 1. OG rechts des Hauses Stalterstr. 67 erfolgte die Sanierung eines Bades.

Im Haus Stalterstr. 71 wurde die Wohnung im 1. OG rechts total saniert.

Ebenfalls eine Totalsanierung sowie der Einbau eines Bades erfolgte in der Wohnung des Reihenhauses Wilh.-Sutter-Str. 6.

In der Wilh.-Sutter-Str. 2 – 12 wurden 6 neue Haustüren sowie 6 neue Briefkästen eingebaut.

Für vorgenannte Investitionen waren Aufwendungen in Höhe von T€ 269 notwendig. Hiervon wurde für die energetische Baumaßnahme ein zinsverbilligtes Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über T€ 50 aufgenommen. Die Zins- und Tilgungsleistungen sind durch eine moderate Mietanpassung gedeckt.

Neben diesen Großsanierungen wurden rd. T€ 70 in die laufende Instandhaltung investiert. Besonders zu Buche schlugen hierbei die Erneuerung der Regenwasserdrainage am Haus Ringstr. 36, Sanierung der Eingangstreppe der Reihenhäuser Wilh.-Sutter-Str. 2-12, Einbau einer Dusche im Haus Stalterstr. 26 und Sanierung der Betonschwellen der Garagen Wilh.-Sutter-Str. 12 a. Daneben wurden viele kleinere Instandsetzungsarbeiten vorgenommen.

Für die Inkaufnahme von Beeinträchtigungen unserer Mieter während der Bauarbeiten bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich.

Bei den Planungen der Genossenschaft wurden die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechsel ausreichend berücksichtigt. Die Zahlungsverpflichtungen der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln unter Ausnutzung von Skontoabzügen vorgenommen. Die hieraus entstandenen Risiken sind überschaubar. Andere Risiken sind nicht erkennbar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft waren jederzeit geordnet.

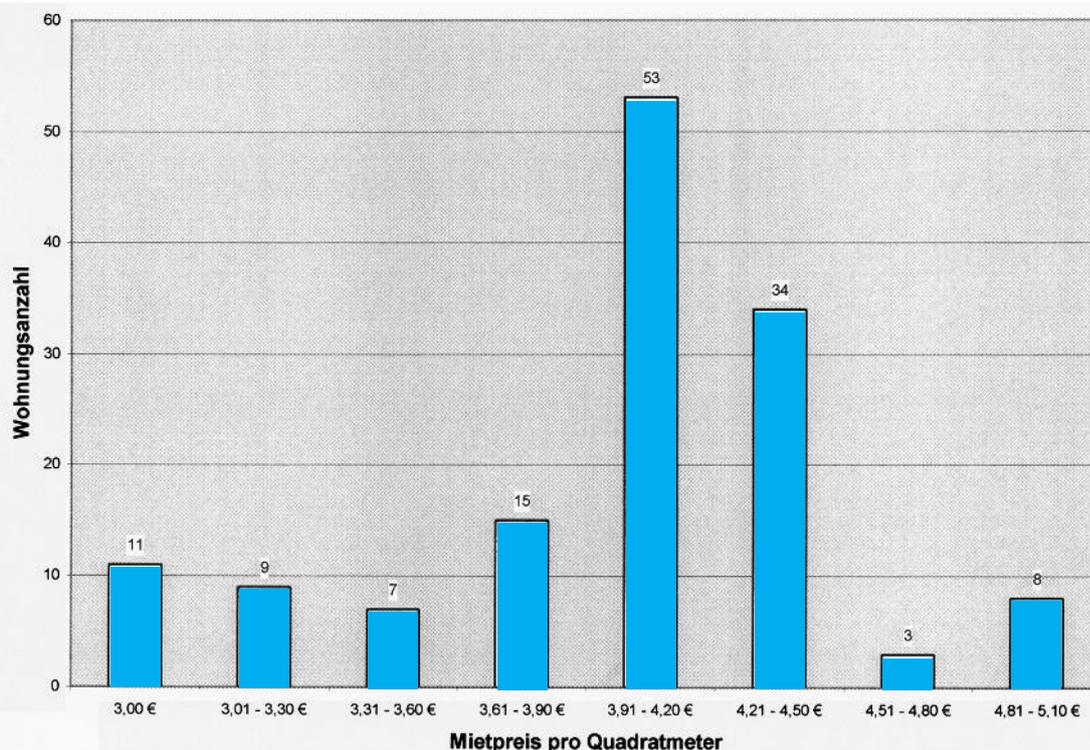
Vermietung und Mieterfluktuation

Aufgrund von Wohnungskündigungen erfolgten im Berichtsjahr 11 Mieterwechsel. Die gekündigten Wohnungen konnten alle zeitnah weiter vermietet werden. Zum Jahresende stand keine Wohnung leer. Ebenfalls durch Kündigung fanden 6 Garagen umgehend neue Mieter.

Die monatliche Grundmiete lag im Jahresdurchschnitt 2009 bei 3,98 €/m² Wohnfläche. Mietanpassungen erfolgten lediglich bei Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Wohnwertverbesserungen.

Nachstehende Darstellung zeigt die Verteilung der Grundmiete auf die unterschiedlichen Preisklassen:

Stand Ende Dezember 2009



Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2009 ist die Genossenschaft im Besitz von

- 41 Mietshäusern mit 140 Wohnungen
- 79 Garagen davon 1 als Geräteraum
- 1 gewerbliche Einheit als Genossenschaftsbüro

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2010

Ringstr. 28	Sanierung der Außentreppe
Ringstr. 30	Sanierung des Außen-Kellerabgangs
Ringstr. 30	Renovierung der Wohnung im EG links
Wilh.-Sutter-Str. Nr. 14-18 und 23-29	Erneuerung der Haustüren
Wilh.-Sutter-Str. 2	Sanierung der Kellerfundamente außen und Erneuerung des Sichtschutzes zum Gehweg
Wilh.-Sutter-Str. 27	Wohnungssanierung und Unterdach-Wärmedämmung
Stalterstr. 26	Erneuerung des Duschbades in der Erdgeschoss-Wohnung
Stalterstr. 53/55	Erneuerung der Fenster und Rollläden
Stalterstr. 69	Totalsanierung der Wohnung im 1. OG rechts
Stalterstr. 67/69	Erneuerungen der Rohrleitungen im Keller
Stalterstr. 73	Küchenmodernisierung in der Wohnung im 2. OG rechts

Für diese Gesamtinvestitionen sind Aufwendungen in Höhe von rd. T€ 260 vorgesehen; daneben werden für weitere unvorhersehbare Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mittel bereitgehalten.

Wirtschaftliche Lage

<u>Vermögenslage</u>	<u>31.12.2009</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>Ver- änderungen</u>
<u>Vermögenswerte</u>	TEURO	%	TEURO	%	TEURO
Anlagevermögen	3.247	87,3%	3.191	87,2%	56
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	201	5,4%	193	5,3%	8
Forderungen, Bauspargut- haben und sonstige Ver- mögensgegenstände	163	4,4%	200	5,5%	-37
Flüssige Mittel	109	2,8%	76	2,1%	33
	<u>3.720</u>	<u>99,9%</u>	<u>3.660</u>	<u>100,1%</u>	<u>60</u>
<u>Kapital</u>					
Fremdkapital					
Rückstellungen	255	6,9%	195	5,3%	60
Objektfinanzierungsmittel	1.543	41,5%	1.540	42,1%	3
Erhaltene Anzahlungen von Mietern	200	5,4%	198	5,4%	2
Übrige Verbindlichkeiten,	43	1,2%	72	2,0%	-29
	<u>2.041</u>	<u>54,9%</u>	<u>2.005</u>	<u>54,8%</u>	<u>36</u>
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	173	4,7%	172	4,7%	1
Rücklagen	1.325	35,6%	1.323	36,1%	2
Bilanzgewinn ohne Dividende	181	4,9%	160	4,4%	21
	<u>1.679</u>	<u>45,1%</u>	<u>1.655</u>	<u>45,2%</u>	<u>24</u>
Gesamtkapital	<u>3.720</u>	<u>100,0%</u>	<u>3.660</u>	<u>100,0%</u>	<u>60</u>

<u>Ertragslage</u>	2009		2008		Ver- änderungen
Posten der Gewinn- und Verlustrechnung					
Mieterträge	504	70,8%	494	71,1%	10
Erträge aus Umlagen	207	29,1%	199	28,6%	8
Sonstige betriebliche Erträge	1	0,1%	2	0,3%	-1
Summe betriebliche Erträge	712	100,0%	695	100,0%	17
Aufwendungen für Haus- bewirtschaftung					
Aufwand für Betriebskosten	190	26,7%	180	25,9%	10
Aufwand für Instandhaltung	203	28,5%	183	26,3%	20
Rohergebnis	319	44,8%	332	47,8%	-13
Personalaufwand	51	7,2%	40	5,8%	11
Abschreibungen	81	11,4%	78	11,2%	3
Sonst. betriebl. Aufwendungen	30	4,2%	38	5,5%	-8
Zuführung Instandhaltungs- rücklage	60	8,4%	80	11,5%	-20
Betriebsergebnis	97	13,6%	96	13,8%	1
Zinsen u. sonstige Erträge	5	0,7%	11	1,6%	-6
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	61	8,6%	65	9,4%	-4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	41	5,8%	42	6,0%	-1
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0	0,0%	0	0,0%	0
Sonstige Steuern	17	2,4%	16	2,3%	1
Jahresüberschuss	24	3,4%	26	3,7%	-2

Die unfertigen Leistungen (T€ 201,2) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen Abschlagszahlungen der Mieter (T€ 200,5) gegenüberstehen (erhaltene Anzahlungen). Die flüssigen Mittel einschließlich der Bausparguthaben betragen am 31.12.2009 T€ 260,2. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich insgesamt um T€ 33,6, wobei sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 68,0 und sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 37,9 verminderten.
Das Eigenkapital erhöhte sich um T€ 18,0.

Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Sie wurde im Geschäftsjahr 2009 durch notwendige Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von T€ 203 (Vorjahr T€ 183) und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von T€ 60 (Vorjahr T€ 80) belastet.

Liquiditätslage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2009 jederzeit gewährleistet. Unsere Mitglieder haben durch pünktliche Zahlungen der Mieten und Umlagebeiträgen einen wesentlichen Beitrag hierzu geleistet. Dafür besten Dank.

Ausblick und Risiko

Zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen sind laufende objektbezogene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Erforderliche Modernisierungsaufwendungen - vor allem bei Mieterwechsel - werden bei der Planung der jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen und der hierfür benötigten liquiden Geldmittel hinreichend berücksichtigt. Die hieraus resultierenden Risiken sind überschaubar.

Im Rahmen des Risikomanagements wird im Bereich Finanzierung vorwiegend auf Zinsbindungsfristen sowie mögliche Sondertilgungen geachtet. Die vorhandenen finanziellen Mittel werden durch entsprechende Anlageformen für künftige Investitions- und Erhaltungsmaßnahmen bereitgehalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Schlussbemerkungen

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat laufend und umfassend über die wesentlichen Vorgänge in der Genossenschaft. In sachlicher und offener Diskussion wurden die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

Bei den Bemühungen für unsere Genossenschaft und deren Mitglieder erfolgreich zu arbeiten, unterstützten uns die Mitglieder des Aufsichtsrates durch eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Hierfür darf sich der Vorstand beim Aufsichtsrat bedanken. Einen besonderen Dank möchte der Vorstand den Hauswarten für ihren Einsatz aussprechen.

Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern danken wir für die angenehme Zusammenarbeit.

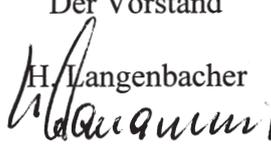
Titisee-Neustadt, den 13. August 2010

Der Vorstand

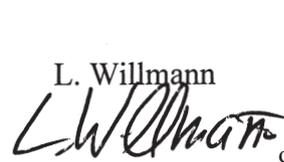
R. Meitmann



H. Langenbacher



L. Willmann



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben jederzeit wahr.

In 7 Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und dem Geschäftsführer über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert. Da sich im Berichtsjahr die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf rund 339.00,00 Euro beliefen, standen etliche Tagesordnungspunkte zur Beratung und Entscheidung an. Nach gemeinsamen Erörterungen wurden insbesondere die notwendigen Beschlüsse nach § 28 der Satzung gefasst.

Seiner Verpflichtung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen ist der Aufsichtsrat stets nachgekommen.

Der Aufsichtsrat nimmt den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2009 zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht zum 31.12.2009 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, dem Gewinnvorschlag zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Da die Prüfung des Verbandes momentan stattfindet, kann über ein Ergebnis an dieser Stelle nicht berichtet werden. In der Mitgliederversammlung werden wir entsprechend informieren.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen Rudi Mettmann, Horst Langenbacher und Lothar Willmann, dem Geschäftsführer Manfred Winterhalder, sowie Herrn Steuerberater Norbert Klemmer und allen Hausmeistern für die geleistete Arbeit und das gute Zusammenwirken im Jahr 2009 zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 01. September 2010



Manfred Kaiser

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluß
für das
Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31.

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.226.479,89		3.168.022,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>20.617,00</u>	3.247.096,89	22.890,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>260,00</u>	<u>260,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		3.247.356,89	3.191.172,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	201.181,83		193.460,28
Andere Vorräte	<u>250,00</u>	201.431,83	250,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	258,26		403,57
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.872,29</u>	11.130,55	12.157,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	185.311,34		180.989,65
Bausparguthaben	<u>74.902,47</u>	260.213,81	81.254,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		179,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>316,57</u>	<u>316,57</u>	<u>359,50</u>
Bilanzsumme		<u>3.720.449,65</u>	<u>3.660.227,06</u>

Dezember 2009

				Passivseite	
		Geschäftsjahr		Vorjahr	
		€	€	€	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben					
der mit Ablauf des Geschäftsjahres					
ausgeschiedenen Mitglieder		5.637,41		8.491,96	
der verbleibenden Mitglieder		<u>166.780,37</u>	172.417,78	163.813,52	
nachrichtlich: rückständige fällige					
Einzahlungen auf Geschäftsanteile		€ 1.639,63			
(Vorjahr:)		€ (2.296,48)			
Kapitalrücklage			1.566,18	1.306,18	
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage		200.000,00		197.000,00	
davon aus Jahresüberschuss					
Geschäftsjahr eingestellt		3.000,00			
(Vorjahr:)		€ (5.000,00)			
Freie Rücklage		<u>1.124.842,14</u>	1.324.842,14	1.124.842,14	
davon aus Jahresüberschuss					
Geschäftsjahr eingestellt		€ (0,00)			
(Vorjahr:)		€ (0,00)			
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag		159.586,53		145.007,74	
Jahresüberschuss		24.220,60		26.099,73	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>3.000,00</u>	180.807,13	<u>5.000,00</u>	
Eigenkapital insgesamt			1.679.633,23	1.661.561,27	
Rückstellungen					
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		240.000,00		180.000,00	
Sonstige Rückstellungen		<u>14.676,82</u>	254.676,82	14.587,74	
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten		1.554.927,81		1.588.505,90	
Erhaltene Anzahlungen		200.456,24		197.928,58	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und					
Leistungen		27.878,35		16.112,25	
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.877,20</u>	1.786.139,60	1.531,32	
davon aus Steuern		€ 2.252,99			
(Vorjahr:)		€ (441,30)			
davon im Rahmen der sozialen					
Sicherheit		€ 48,03			
(Vorjahr:)		€ (0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten			<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	703.312,39	678.705,16
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.721,55	14.755,87
Sonstige betriebliche Erträge	1.298,65	2.160,87
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	392.049,47	362.425,88
Rohergebnis	320.283,12	333.196,02
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.071,33	33.185,08
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und Unterstützung	9.373,66	7.275,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	81.382,97	78.246,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	90.100,23	118.314,05
Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00	13,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	4.785,66	11.496,48
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	61.465,24	65.228,18
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	40.688,35	42.456,38
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	320,25	209,15
Sonstige Steuern	16.147,50	16.147,50
Jahresüberschuss	24.220,60	26.099,73
Gewinnvortrag	159.586,53	145.007,74
	183.807,13	171.107,47
Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-3.000,00	-5.000,00
Bilanzgewinn	180.807,13	166.107,47

A n h a n g

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Bilanzierungswahlrechte bestanden hinsichtlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltungen. Von dem Bilanzierungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht.

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen wurden linear vorgenommen. Die Abschreibung für Wohnbauten wurde für Altbauten mit 2,0 %, für Neubauten mit 1,25 %, für Garagen mit 3,0 % und für gewerbliche Einheiten mit 2,0 % vorgenommen.

Die Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemessen.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Löhne für Hauswarte zusammen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nominalwerten angesetzt. Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennwert bewertet. Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Versicherungsbeiträge, die mit dem Nennwert angesetzt sind.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen (Sonstige Rückstellungen) wurden so bemessen, dass sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung tragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung und Entwicklung der Posten des Anlagevermögens und die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in Anlagen dargestellt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die Verbindlichkeiten aus Steuern betragen am 31.12.2009 € 2.252,99.

Das Anlagevermögen erhöhte sich durch Modernisierungsmaßnahmen u.a. an Wohnungen und Gebäuden. Die Herstellungskosten für die Modernisierungsaufwendungen betragen T€ 137,5.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen betragen im Geschäftsjahr T€ 81,4.

Für künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen wurden der Rückstellung für Bauinstandhaltung im Geschäftsjahr 2009 T€ 60 zugeführt. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung beträgt T€ 240.

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Verwaltungskosten gebildet.

Entwicklung des Anlagevermögens

Sachanlagen	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
Grundstücke mit Wohnbauten	5.033.118,69	137.567,30			1.944.206,10	3.226.479,89	79.109,97
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	41.305,53				20.688,53	20.617,00	2.273,00
	5.074.424,22	137.567,30	0,00	0,00	1.964.894,63	3.247.096,89	81.382,97
Andere Finanzanlagen	260,00					260,00	
	5.074.684,22	137.567,30	0,00	0,00	1.964.894,63	3.247.356,89	81.382,97

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.554.927,81	79.586,24 (113.869,70)	141.432,32	1.333.909,25	1.588.505,90 GPR
Erhaltene Anzahlungen	200.456,24	200.456,24 (197.928,58)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.878,35	27.878,35 (16.112,25)			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.877,20	2.877,20 (1.531,32)			
Gesamtbetrag	1.786.139,60	310.798,03 (329.441,85)	141.432,32	1.333.909,25	1.588.505,90

GPR = Grundpfandrechte
() = Vorjahreszahlen

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang 2009	336
Zugang 2009	28
Abgang 2009	16
Ende 2009	348

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
erhöhten sich im Geschäftsjahr um € 2.966,85

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V.
70174 Stuttgart, Herdweg 52

Mitglieder des Vorstandes

Rudi Mettmann, Rentner
Horst Langenbacher, Bankkaufmann
Lothar Willmann, Kommunalbeamter

Mitglieder des Aufsichtsrates

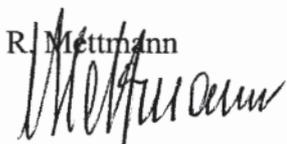
Manfred Kaiser (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Stadtamtsrat
Manfred Blank, Rentner
* Claudius Deschler (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Rentner
Werner Döbele, Rentner
* Robert Gottwald, Architekt
* Thomas Lange, Feinmechaniker
Uwe Renz, wissenschaftlicher Angestellter
Bernhard Wehrle, Feinmechaniker
Beate Zapf, Sekretärin

Die Amtszeit der mit * gekennzeichneten Aufsichtsräten ist abgelaufen.
Ihre Wiederwahl ist zulässig.

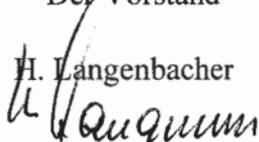
Titisee-Neustadt, den 13. August 2010
Bauverein Neustadt e.G.

Der Vorstand

R. Mettmann



H. Langenbacher



L. Willmann



Beschlussvorlage

für die Verwendung des Bilanzgewinns 2009

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 weist einen Jahresüberschuss von € 24.220,60 aus.

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt € 159.586,53.

<u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2009</u>	<u>€</u>
Jahresüberschuss 2009	24.220,60
+ Gewinnvortrag aus Vorjahr	159.586,53
- Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-3.000,00
= Bilanzgewinn 2009	180.807,13
Bardividende = 4 v.H. von € 163.813,52	<u>6.552,54</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u><u>174.254,59</u></u>

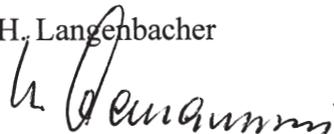
Titisee-Neustadt, den 13. August 2010
Bauverein Neustadt e.G.

Der Vorstand

R. Meitmann



H. Langenbacher



L. Willmann



G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 141 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfange notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 24.220,60 ab. Dieser ist in erster Linie auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 20. August 2010



vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Kirn
Verbandsprüfer

