

**Bauverein
Neustadt eG.**

Titisee-Neustadt



**Geschäftsbericht
2010**

**Bauverein
Neustadt eG**



29. November 2011

Einladung

zu der am Donnerstag, den 15. Dezember 2011 um 19.00 Uhr im Hotel Jägerhaus in Titisee-Neustadt stattfindenden

Generalversammlung über das 105. Geschäftsjahr

laden wir unsere Mitglieder freundlichst ein und bitten um Teilnahme.

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Totenehrung
3. Bericht des Vorstandes
4. Bericht des Aufsichtsrates
5. Bericht über die gesetzliche Prüfung 2010 gem. § 59 GenG
6. Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3, 4 und 5
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2010
8. Verwendung des Reingewinns und Einstellung in die Rücklagen
9. Entlastung des Vorstandes
10. Entlastung des Aufsichtsrates
11. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
12. Anträge gem. § 32 Abs. 4 der Satzung
13. Ehrungen

Nach Abwicklung der Tagesordnung folgt eine Filmvorführung.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Kaiser
Aufsichtsratsvorsitzender

BAUVEREIN NEUSTADT e.G.

TITISEE-NEUSTADT

GESCHÄFTSBERICHT

2010

105. Geschäftsjahr

Wir gedenken in Dankbarkeit
aller verstorbenen Mitglieder.



Friedrich Schelb

Jürgen Schalk

Gabriele Renz

**Bericht des
Vorstandes
und
des Aufsichtsrates**

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010

Auch im 105. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft lag das Hauptaugenmerk auf der Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte. Das hohe Investitionsvolumen des Vorjahres wurde abermals überschritten. Insgesamt wurden im Berichtsjahr rd. 350 T€ aufgewendet.

In 10 Sitzungen, davon 6 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

Die beiden größten Einzelmaßnahmen betrafen das Wohnhaus Stalterstr. 53/55 und das Reihenhaus Wilh.-Sutter-Str. 27. Hier wurden jeweils rd. 58 T€ investiert.

Am Wohnhaus Stalterstr. 53/55 wurden neue Fenster und Rollläden eingebaut.

Die Wohnung im Reihenhaus Wilh.-Sutter-Str. 27 wurde total renoviert und modernisiert. Durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde die Wohnfläche um ca. 20 qm vergrößert.

Am Wohnhaus Ringstr. 9 musste die Außentreppe und das Geländer erneuert werden.

Beim Wohnhaus Ringstr. 28 wurde die Zugangstreppe von der Ringstraße zum Hof erneuert.

Im Wohnhaus Ringstr. 30 wurde die Wohnung im EG lks. renoviert sowie der äußere Treppenabgang zu den Kellern saniert.

Bei den Reihenhäusern Wilh.-Sutter-Str. 14-18 und 23-29 wurden neue Haustüren eingebaut.

Am Reiheneckhaus Wilh.-Sutter-Str. 2 mussten die Kellerwände außen verschalt und eine Drainage gelegt werden. Außerdem wurde hier an der Ecke Ringstraße/Wilh.-Sutter-Str. ein neuer Sichtschutz angebracht.

In der EG-Wohnung des Wohnhauses Stalterstr. 26 wurde das Duschbad erneuert. Außerdem wurde die Wohnungsabschlusstüre der Wohnungen im EG und OG ersetzt.

Im Haus Stalterstr. 53/55 wurde eine Sternverkabelung installiert.

Im Wohnhaus Stalterstr. 69 wurde die 4-Zimmerwohnung im 1. OG re. total saniert. Die Rohrleitungen im Keller dieses Hauses wurden erneuert.

In 2 Wohnungen im Wohnhaus Stalterstr. 73 sind die Heizkörper ersetzt worden.

Des weiteren wurden unvorhersehbare Wohnungsrenovierungen vorgenommen. Dies war in der Stalterstr. 71 die EG-Wohnung lks., die EG-Wohnung in der Stalterstr. 16 und die UG-Wohnung in der Stalterstr. 18.

Für die vorgenannten Investitionen wurden insgesamt rd. 302 T€ aufgewendet. Hiervon wurden rd. 24 T€ mit einem Bauspardarlehen finanziert.

Neben diesen Großsanierungen wurden erhebliche Beträge in weitere Instandhaltungen und anfallende Reparaturen investiert. Hierunter fallen z. B. Erneuerung eines Küchenschildes, eine größere Dachreparatur in der Wilh.-Sutter-Str. sowie die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen.

Zum 1. Oktober 2010 haben wir die Reihenhäuser Titiseestr. 22 und 24 verkauft. Den Gesamterlös in Höhe von 105 T€ haben wir für unser Neubaufvorhaben an der Katharinenstraße zurückgelegt.

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.

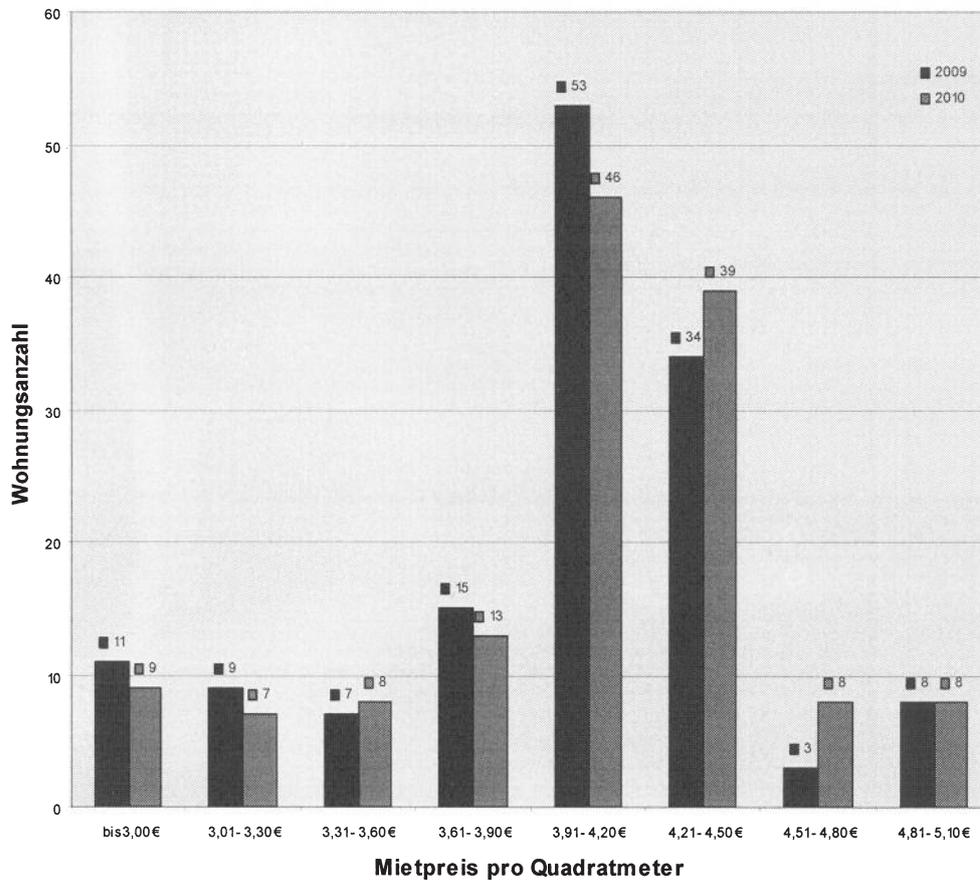
Vermietung und Mieterfluktuation

Im Berichtsjahr erfolgten 16 Wohnungskündigungen, hiervon eine zum 31.12.2010. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 11,4%. 12 Wohnungen konnten zeitnah wieder belegt werden, sodass zum Stichtag 31.12.2010 noch 3 Wohnungen leer standen. Diese Wohnungen konnten im 1. Quartal 2011 wieder neu vermietet werden. Ebenfalls gekündigt wurden 8 Garagen wovon 6 zeitnah weiter vermietet wurden. 2 Garagen standen zum 31.12.2010 leer. Auch diese beiden Garagen wurden im 1. Quartal 2011 wieder neu vermietet.

Die im Jahresdurchschnitt 2010 monatlich erzielte Grundmiete lag bei 3,97 €/m² Wohnfläche. Mietanpassungen erfolgten lediglich bei Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Wohnwertverbesserungen.

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

Stand Ende Dezember 2010



Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2010 ist die Genossenschaft im Besitz von

- 39 Mietshäusern mit 138 Wohnungen
- 79 Garagen davon 1 als Geräteraum
- 1 gewerbliche Einheit als Genossenschaftsbüro

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2011

Biberwiese 1	Abbrechen des Kamins Erneuerung des Bades in der Wohnung im OG links
Biberwiese 3	Totalsanierung der Wohnung im EG links
Ringstr. 24	Drainage und Planierung des Kfz-Abstellplatzes Drainage entlang der Kellerwand Reparatur der Grundstückseinfahrt
Ringstr. 28	Baderneuerung in der Wohnung im EG links
Ringstr. 30	2 Kellerböden betonieren Erneuerung der Drainage am Regenfallrohr Totalsanierung der Wohnung im DG rechts
Stalterstr. 53/55	Balkonsanierung
Stalterstr. 67	Instandsetzung der Wohnung 1. OG rechts und 2. OG links
Stalterstr. 69	Baderneuerung in der Wohnung im EG links
Stalterstr. 71	Modernisierung der Wohnung im EG rechts
Stalterstr. 73	Baderneuerung der Wohnung im 1. OG rechts

Für diese Gesamtinvestitionen sind Aufwendungen in Höhe von rd. T€ 203 vorgesehen; daneben werden ausreichend Mittel für weitere Investitionen und unvorhersehbare Modernisierungsmaßnahmen bereitgehalten.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben jederzeit wahr.

In 6 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 350.000,00 € beliefen, standen etliche Tagesordnungspunkte zur Beratung und Entscheidung an. Nach gemeinsamen Erörterungen wurden insbesondere die notwendigen Beschlüsse nach § 28 der Satzung gefasst.

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

Den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Jahr 2010 nimmt der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2010 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, dem Gewinnvorschlag zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt bei Fertigung dieses Berichtes noch nicht vor, deshalb kann über ein Ergebnis an dieser Stelle nicht berichtet werden. In der Mitgliederversammlung bzw. im Geschäftsbericht für 2010 wird mit einem „Zusammengefassten Prüfungsergebnis“ der Verbandsprüfung informiert.

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 2010 zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 10. Oktober 2011



Manfred Kaiser
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluß
für das
Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31.

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.192.310,75		3.226.479,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>18.348,00</u>	3.210.658,75	20.617,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>260,00</u>	<u>260,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		3.210.918,75	3.247.356,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	179.822,80		201.181,83
Andere Vorräte	<u>250,00</u>	180.072,80	250,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00		258,26
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.604,74</u>	7.604,74	10.872,29
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	292.249,65		185.311,34
Bausparguthaben	<u>114.764,23</u>	407.013,88	74.902,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>316,57</u>
Bilanzsumme		<u>3.805.610,17</u>	<u>3.720.449,65</u>

Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Passivseite Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	4.200,00		5.637,41
der verbleibenden Mitglieder	<u>169.143,79</u>	173.343,79	166.780,37
nachrichtlich: rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr:)	2.216,21 (1.639,63)		
Kapitalrücklage		1.736,18	1.566,18
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	216.000,00		200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr:)	16.000,00 (3.000,00)		
Freie Rücklage	<u>1.304.842,14</u>	1.520.842,14	1.124.842,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr:)	180.000,00 (0,00)		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	174.254,59		159.586,53
Jahresüberschuss	156.654,76		24.220,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>16.000,00</u>	<u>314.909,35</u>	<u>3.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		2.010.831,46	1.679.633,23
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		240.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>12.000,00</u>	12.000,00	14.676,82
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.534.289,79		1.554.927,81
Erhaltene Anzahlungen	204.221,37		200.456,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.886,56		27.878,35
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.380,99</u>	1.782.778,71	2.877,20
davon aus Steuern (Vorjahr:)	805,31 (2.252,99)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr:)	326,86 (48,03)		
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		<u>3.805.610,17</u>	<u>3.720.449,65</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	709.667,98	703.312,39
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-21.359,03	7.721,55
Sonstige betriebliche Erträge	168.620,38	1.298,65
 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	 470.028,26	 392.049,47
Rohergebnis	386.901,07	320.283,12
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.300,21	42.071,33
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>9.432,33</u>	9.373,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	75.748,29	81.382,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.178,09	90.100,23
Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00	13,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	<u>5.053,41</u>	4.785,66
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	60.173,94	61.465,24
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	173.134,62	40.688,35
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	392,87	320,25
Sonstige Steuern	16.086,99	16.147,50
Jahresüberschuss	156.654,76	24.220,60
Gewinnvortrag	174.254,59	159.586,53
	330.909,35	183.807,13
Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	16.000,00	3.000,00
Bilanzgewinn	314.909,35	180.807,13

Titisee-Neustadt, den 15.08.2011


 R. Mettmann H. Langenbacher L. Willmann

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 der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen wurden linear vorgenommen. Die Abschreibung für Wohnbauten wurde mit 2,0 % bzw. 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 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 Bilanzstichtag EUR 805,31.

Das Anlagevermögen erhöhte sich durch Modernisierungsmaßnahmen u.a. an Wohnungen und Gebäuden. Die Herstellungskosten für die Modernisierungsaufwendungen betragen TEUR 43.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen betragen im Geschäftsjahr TEUR 75.

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Verwaltungskosten gebildet.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang 2010	348
Zugang 2010	20
Abgang 2010	4
Ende 2010	364

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um EUR 2.363,42

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

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2010
Bauverein Neustadt eG
79822 Titisee-Neustadt

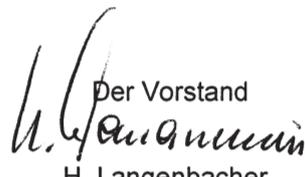
Mitglieder des Aufsichtsrates

- * 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 15. August 2011
Bauverein Neustadt e.G.


R. Mettmann


Der Vorstand
H. Langenbacher


L. Willmann

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	1.534.289,79	54.385,55 (79.586,24)	143.863,81	1.336.040,43	GPR
Erhaltene Anzahlungen	204.221,37	204.221,37 (200.456,24)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.886,56	42.886,56 (27.878,35)			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.380,99	1.380,99 (2.877,20)			
Gesamtbetrag	1.782.778,71	302.874,47 (310.798,03)	143.863,81	1.336.040,43	1.588.505,90

GPR = Grundpfandrechte () = Vorjahreszahlen

Entwicklung des Anlagevermögens

Sachanlagen	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
Grundstücke mit Wohnbauten	5.170.685,99	43.497,25	21.480,39		2.000.392,10	3.192.310,75	73.476,29
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	41.305,53				22.957,53	18.348,00	2.269,00
	5.211.991,52	43.497,25	21.480,39	0,00	2.023.349,63	3.210.658,75	75.745,29
Andere Finanzanlagen	260,00					260,00	
	5.212.251,52	43.497,25	21.480,39	0,00	2.023.349,63	3.210.918,75	75.745,29

Beschlussvorlage

für die Verwendung des Bilanzgewinns 2010

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 weist einen Jahresüberschuss von EUR 156.654,76 aus.

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 174.254,59.

<u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2010</u>	<u>EUR</u>
Jahresüberschuss 2010	156.654,76
+ Gewinnvortrag aus Vorjahr	174.254,59
- Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-16.000,00
= Bilanzgewinn 2010	314.909,35
Bardividende = 4 v.H. von EUR 166.780,37	<u>6.671,21</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u><u>308.238,14</u></u>

Titisee-Neustadt, den 15. August 2011
Bauverein Neustadt e.G.

Der Vorstand


R. Mettmann


H. Langenbacher


L. Willmann

F. 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.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 139 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 und Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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 € 156.654,76 ab. Dieser ist in erster Linie auf die Erlöse aus dem Verkauf von zwei Reihenhäusern und der ertragswirksamen Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung zurückzuführen.

Die Genossenschaft plant den Neubau eines Mietwohngebäudes. Inwiefern sich dieser auf die zukünftige Entwicklung der Ertragslage auswirkt, kann zum Prüfungszeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

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, 18. August 2011

vbw

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

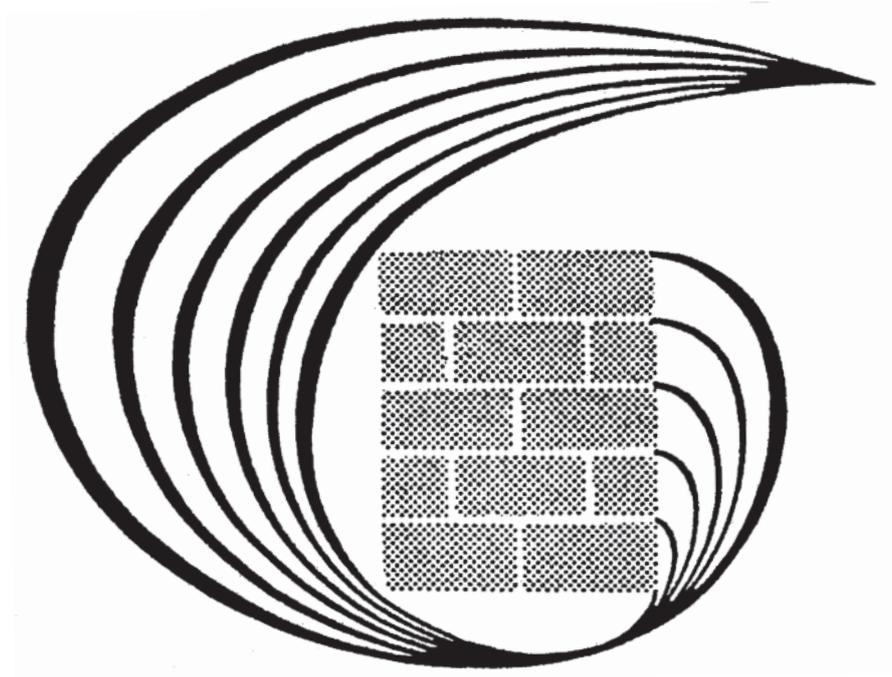


gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

gez.

Kirn
Verbandsprüfer



Bauverein Neustadt eG

- **Die leistungsstarke
Mietergenossenschaft**
- **Ihr Partner beim Wohnen in der Stadt**

**www.bauverein-neustadt-eg.de
E-Mail: info@bauverein-neustadt-eg.de**



Telefon 07651/1220 · Telefax 07651/93 51 85

Geschäftsstelle:
Stalterstraße 73 · 79822 Titisee-Neustadt