

**Bauverein  
Neustadt eG**



09. November 2022

## **Einladung**

zu der am Donnerstag, den 15. Dezember 2022 um 19:00 Uhr im Hotel Jägerhaus in Titisee-Neustadt stattfindenden

### **Generalversammlung über das 116. 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 2021 gem. § 59 GenG
6. Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3, 4 und 5
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2021
8. Verwendung des Bilanzgewinns
9. Entlastung des Vorstandes
10. Entlastung des Aufsichtsrates
11. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
12. Anträge gem. § 33 Abs. 4 der Satzung
13. Ehrungen

Nach Abwicklung der Tagesordnung erfolgt eine Filmvorführung.

Für die Durchführung der Veranstaltung gelten die tagesaktuellen Corona-Regeln für die Gastronomie.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Kaiser  
Aufsichtsratsvorsitzender



Mit herzlichen Worten des Dankes und der Anerkennung für fast 25- jährige Zugehörigkeit im Aufsichtsrat des Bauvereins wurde Frau Beate Zapf vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Manfred Kaiser, aus dem Gremium verabschiedet. Sie war zusätzlich lange Jahre Schriftführerin des Aufsichtsrates und Mitglied im Prüfungsausschuss. Für ihr Engagement wurde Frau Zapf bereits im Jahr 2017 mit der silbernen Verbandsehrennadel ausgezeichnet.

### **Vorstand und Aufsichtsrat der Bauverein Neustadt eG**



Von links: Horst Langenbacher, Uwe Renz, Lothar Willmann (alle Vorstand), Hans-Peter Hensle, Roland Lange (Aufsichtsräte), Ute Schaal (Geschäftsführerin), Johannes Hauser, Beate Zapf, Christian Döbele, Manfred Kaiser, Sigmar Hoffmeyer (Aufsichtsräte) Britta Teubl (Sekretariat Bauverein), Bernhard Wehrle, Thomas Lange (Aufsichtsräte).

**BAUVEREIN NEUSTADT EG**

**TITISEE-NEUSTADT**

**GESCHÄFTSBERICHT**  
2021

116. Geschäftsjahr

*Wir gedenken  
in Dankbarkeit  
unseren verstorbenen  
Mitgliedern*

*Andreas Kaczmarczyk  
Hans-Jürgen Rybohl*

**Bericht des  
Vorstandes  
und des  
Aufsichtsrates**



# **Bericht des Vorstandes für das Jahr 2021**

Das 116. Geschäftsjahr war geprägt von den öffentlichen Bauarbeiten an der Ringstraße und der Wilhelm-Sutter-Straße, im Rahmen derer die angrenzenden Gebäude an das Nahwärmenetz der Stadt Titisee-Neustadt angeschlossen wurden, Glasfaserleerrohre verlegt und Trinkwasserleitungen erneuert wurden. Die Tiefbaumaßnahmen für die Hausanschlüsse konnten vollständig abgeschlossen werden. Einige der in die Jahre gekommenen Heizungen wurden unmittelbar auf Nahwärme umgestellt.

Insgesamt wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen T€ 306 aufgewendet.

## **Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung**

Folgende Maßnahmen erfolgten in Umsetzung des für 2021 beschlossenen Bauprogramms:

In der Beethovenstr. 5 wurde ein Hausanschluss für Nahwärme verlegt.

Die Hausanschlüsse in der Katharinenstraße 10 und 12 wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt geplant, aber noch nicht verlegt.

In der Ringstr. 7-30 wurden Hausanschlüsse für Nahwärme und Leerrohre für Glasfaser verlegt und die Frischwasserleitungen erneuert.

Die Umstellung der Gasheizungen in der Ringstr. 11/13 und 24 wurde geplant und begonnen.

In der Ringstr. 28 wurde ein Bad saniert.

Für den geplanten Balkonanbau in der Ringstraße 36 wurde der Bauantrag gestellt.

In der Stalterstr. 18 wurde ein außenliegendes WC saniert und in die Wohnung gelegt.

An der Stalterstraße 53/55 wurden Malerarbeiten durchgeführt.

In den Reihenhäusern in der Wilhelm-Sutter-Str. 2- 14 wurde die Trinkwasserleitung erneuert, zudem wurde durch die Keller der Häuser 2-12 eine Nahwärmeleitung verlegt.

Die Wohnung in der Wilhelm-Sutter-Str. 10 wurde an die Nahwärme angeschlossen.

Ebenfalls an die Nahwärme angeschlossen wurden die Reihenhäuser in der Wilhelm-Sutter-Str. 23 und 29. Die Gasheizung in der Wilhelm-Sutter-Str. 29 wurde nach Defekt unter Beibehaltung der dezentralen Warmwasserversorgung rasch auf Nahwärme umgestellt. Der Umbau der Wilhelm-Sutter-Straße 23 erfolgte plangemäß außerhalb der Heizperiode. Hierbei wurde die letzte Öl- Einzelofenheizung ausgebaut und Leitungen für Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung verlegt. Zudem wurde das Bad saniert. Diese Maßnahme stellte mit Kosten von T€ 51,6 die finanziell größte Baumaßnahme dar.

Für alle Heizungsmaßnahmen wurden die möglichen Fördermittel beantragt und bewilligt.

Von den insgesamt aufgewendeten T€ 306 entfiel auf investive Baumaßnahmen, also solche, die dauerhaft das Vermögen der Genossenschaft mehren, ein Betrag von rd. T€ 86. Für Reparaturen und Instandhaltungen wurden rd. T€ 220 aufgewendet.

Bei den Planungen der Genossenschaft wurden die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechsel ausreichend berücksichtigt. Für die geplanten Baumaßnahmen waren im Vorjahr Rücklagen gebildet worden.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres als positiv.

## **Vermietung und Mieterfluktuation**

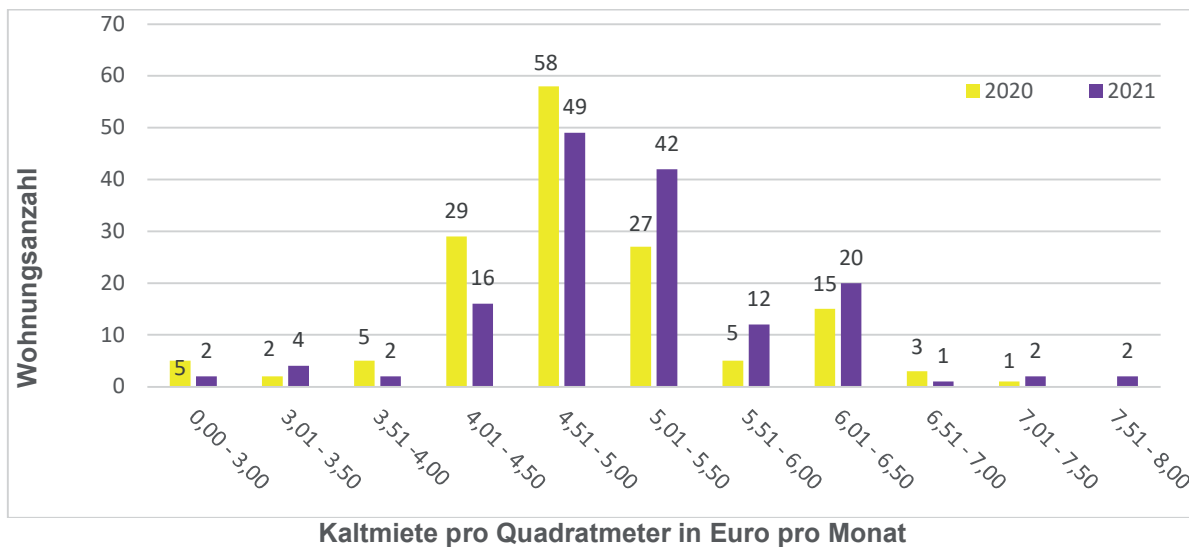
Im Berichtsjahr erfolgten 15 Auszüge und 17 Einzüge (hiervon zwei Erstbezüge), sodass die Fluktuationsrate in Relation zu 152 Mieteinheiten 11,18% betrug. Von den Umzügen erfolgten zwei innerhalb des Bestandes. Von den freiwerdenden Wohnungen konnten elf nahtlos

weitervermietet werden, vier standen aufgrund von Renovierungsarbeiten kurzzeitig leer. Zum 31.12. stand keine Wohnung leer. Die Leerstandsquote betrug 0,33 %.

Ein Teil der Mieten war im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2021 angepasst worden, die übrigen Anpassungen erfolgten im Rahmen von Neuvermietungen. Aufgrund der fortdauernden Corona-Pandemie wurden die für die verbliebenen Liegenschaften noch ausstehenden Mietanpassungen ausgesetzt.

Die Ende 2021 durchschnittlich erzielte Kaltmiete der Wohnungen liegt bei 5,22 €/m<sup>2</sup> (mit Garagenmieten bei 5,48 €/m<sup>2</sup>). Rund 76 % der Mieten liegen bei oder unter 5,50 €/m<sup>2</sup>. Nachstehende Darstellung zeigt die Verteilung der Grundmiete auf die unterschiedlichen Preisklassen:

### Mietstatistik Stand Ende Dezember 2021



### Wohnungsbestand

Zum Jahresende werden 39 Mietshäuser mit 152 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit als Genossenschaftsbüro sowie 90 Mietgaragen und eine Gerätegarage bewirtschaftet. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

### Organschaftliche Tätigkeit

In 15 Sitzungen, davon 11 Vorstandssitzungen und vier Sitzungen mit dem Aufsichtsrat (drei unter Anwesenden und einer Sitzung im Umlaufverfahren), wurden die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat wurde über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle laufend informiert. Coronabedingt fand die Generalversammlung im Dezember 2021 erneut im schriftlichen Verfahren statt.

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2021. Einen besonderen Dank spricht der Vorstand den Hauswarten für Ihren Einsatz aus.

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

Titisee-Neustadt, den 24. Oktober 2022

*Horst Langenbacher*  
Horst Langenbacher

*Lothar Willmann*  
Lothar Willmann

*Uwe Renz*  
Uwe Renz

## Vorschau auf das Geschäftsjahr 2022

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Biberwiese 3                | Planeinreichung für Dachgeschossausbau und Balkonanbau, Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans               |
| Katharinenstr. 10           | Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser   |
| Katharinenstr. 12           | Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser   |
| Ringstr. 7/9                | Dachbodendämmung   |
| Ringstr. 11/13              | Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme, Anschluss aller Wohnungen an die zentrale Warmwasserversorgung, Dachbodendämmung |
| Ringstr. 24                 | Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme   |
| Ringstr. 28                 | Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme   |
| Ringstr. 30                 | Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme   |
| Ringstr. 32                 | Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme   |
| Ringstr. 34                 | Sanierung der Regenwasserleitung, Neugestaltung der Hoffläche im Rahmen der Baumaßnahme Ringstr. 36                      |
| Ringstr. 36                 | Anbau von Balkonen, Dämmung der Fassade und des Dachs, Neugestaltung der Außenanlagen                                    |
| Wilhelm-Sutter-Str. 2-12    | Sukzessive Umstellung der Gasheizungen auf Nahwärme, Verkleidung der Fensterrahmen                                       |
| Wilhelm- Sutter- Str. 25-27 | Sukzessive Umstellung der Gasheizungen auf Nahwärme  |





## **Bericht des Aufsichtsrates**

Es war dann leider doch so, dass wir entgegen unserer Hoffnung die Präsenzgeneralversammlung am 16.12.2021 wegen COVID 19 absagen mussten und sie im schriftlichen Verfahren durchgeführt haben. Das schriftliche Verfahren ist zum zweiten Mal sehr gut abgelaufen. Jetzt hoffen wir wieder, dass die Generalversammlung am 15. Dezember 2022 in Präsenz durchgeführt werden kann.

In 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer Sitzung im Umlaufverfahren wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und der Geschäftsführung über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert. Die nach Gesetz und insbesondere nach § 28 der Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden nach gemeinsamen Erörterungen gefasst. Zusätzlich fand mit dem Prüfungsverband und dem Vorstand eine Abschlussbesprechung über die Verbandsprüfung für das Jahr 2021 statt.

Der Aufwand für Modernisierungsmaßnahmen betrug im Geschäftsjahr 2021 rund 86.000 €. Für Instandhaltungen wurden 220.000 € aufgewendet.

Den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Jahr 2021 nimmt der Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2021 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, den Vorstand zu entlasten und der Beschlussvorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. dem Vorschlag der Gewinnverwendung 2021 zuzustimmen.

Der Prüfungsbericht für 2021 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt bereits vor. Darin wird bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist. In der Mitgliederversammlung bzw. im Geschäftsbericht des Bauvereins für 2021 wird über das Prüfungsergebnis des Verbandes informiert.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen Horst Langenbacher, Lothar Willmann und Uwe Renz, der Geschäftsführerin Frau Ute Schaal und Frau Britta Teubl von der Geschäftsstelle des Bauvereins für ihre erfolgreiche Tätigkeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit sehr herzlich. Dank sagen wir auch dem Steuerbüro Leber & Jäger für die Erstellung des Jahresabschlusses und für die gute steuerliche Beratung. Unser Dank gilt auch allen Hausmeistern und Raumpflegerinnen für ihre geleistete Arbeit. Allen danken wir für das gute Miteinander im 116. Geschäftsjahr zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 26. Oktober 2022

Manfred Kaiser  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Jahresabschluss**

**für das**

**Geschäftsjahr**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und  
Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31.

## Aktivseite

|  | Geschäftsjahr     |                            | Vorjahr                    |
|--|-------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | EUR               | EUR                        | EUR                        |
| <b>Anlagevermögen</b>  |                   |                            |                            |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                   |                            |                            |
| entgeltlich erworbene Konzessionen,<br>gewerbliche Schutzrechte und ähnliche<br>Rechte und Werte sowie Lizenzen<br>an solchen Rechten und Werten |                   | 446,00                     | 570,00                     |
| <b>Sachanlagen</b>   |                   |                            |                            |
| Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten  | 5.827.672,10      |                            | 5.966.988,10               |
| Technische Anlagen und Maschinen   | 13.938,00         |                            | 15.818,00                  |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-<br>ausstattung  | 17.826,00         |                            | 8.596,00                   |
| Anlagen im Bau   | 52.280,16         |                            | 0,00                       |
| Bauvorbereitungskosten   | <u>2.437,86</u>   | 5.914.154,12               | 1.706,91                   |
| <b>Finanzanlagen</b>   |                   |                            |                            |
| Andere Finanzanlagen   |                   | <u>260,00</u>              | <u>260,00</u>              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  |                   | <b>5.914.860,12</b>        | <b>5.993.939,01</b>        |
| <b>Umlaufvermögen</b>  |                   |                            |                            |
| Unfertige Leistungen   |                   | 263.175,08                 | 240.293,61                 |
| <b>Forderungen und sonstige<br/>Vermögensgegenstände</b>   |                   |                            |                            |
| Forderungen aus Vermietung   | 7.742,87          |                            | 8.040,39                   |
| Sonstige Vermögensgegenstände  | <u>400,61</u>     | 8.143,48                   | 752,16                     |
| <b>Flüssige Mittel und<br/>Bausparguthaben</b>   |                   |                            |                            |
| Kassenbestand und Guthaben bei<br>Kreditinstituten   | 216.926,22        |                            | 157.652,35                 |
| Bausparguthaben  | <u>159.405,89</u> | 376.332,11                 | <u>122.049,55</u>          |
|  |                   |                            | 279.701,90                 |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                   |                            |                            |
| andere Rechnungsabgrenzungsposten  |                   | 1.511,16                   | 991,16                     |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                   | <b><u>6.564.021,95</u></b> | <b><u>6.523.718,23</u></b> |

# Dezember 2021

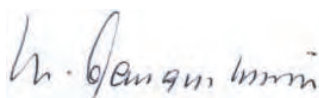
|  | Geschäftsjahr           |                            | Passivseite                |
|--|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | EUR                     | EUR                        | Vorjahr<br>EUR             |
| <b>Eigenkapital</b>  |                         |                            |                            |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |                         |                            |                            |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                       | 3.236,34                |                            | 4.611,60                   |
| der verbleibenden Mitglieder   | <u>212.978,58</u>       | 216.214,92                 | 198.876,43                 |
| nachrichtlich: rückständige fällige<br>Einzahlungen auf Geschäftsanteile<br>(Vorjahr:) | 184,15<br>(491,79)      |                            |                            |
| <b>Kapitalrücklage</b>   |                         | 3.609,86                   | 3.429,86                   |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |                         |                            |                            |
| Gesetzliche Rücklage   | 280.715,57              |                            |                            |
| davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt<br>(Vorjahr:)                  | 10.939,92<br>(9.579,08) |                            |                            |
| Andere Ergebnisrücklagen   | <u>1.304.842,14</u>     | 1.585.557,71               | 1.574.617,79               |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |                         |                            |                            |
| Gewinnvortrag  | 579.085,32              |                            | 500.638,94                 |
| Jahresüberschuss   | 109.399,20              |                            | 95.790,75                  |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen   | <u>-10.939,92</u>       | 677.544,60                 | -9.579,08                  |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |                         | <b>2.482.927,09</b>        | <b>2.368.386,29</b>        |
| <b>Rückstellungen</b>  |                         |                            |                            |
| Steuerrückstellungen   | 261,00                  |                            | 471,00                     |
| Sonstige Rückstellungen  | <u>28.412,00</u>        | 28.673,00                  | <u>21.981,00</u>           |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |                         |                            |                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin-<br>stituten                                      | 3.633.373,89            |                            | 3.766.362,19               |
| Erhaltene Anzahlungen  | 281.290,57              |                            | 274.647,24                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen                                    | 122.451,52              |                            | 76.467,45                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | <u>6.729,37</u>         | 4.043.845,35               | <u>7.759,51</u>            |
| davon aus Steuern<br>(Vorjahr:)  | 2.570,21<br>(2.495,34)  |                            |                            |
| davon i. Rahmen d. sozial. Sicherheit<br>(Vorjahr)                                     | 63,20<br>0,00           |                            |                            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                         | 8.576,51                   | 7.643,55                   |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                         | <b><u>6.564.021,95</u></b> | <b><u>6.523.718,23</u></b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

|   | Geschäftsjahr |                   | Vorjahr           |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
|   | EUR           | EUR               | EUR               |
| Umsatzerlöse<br>aus der Hausbewirtschaftung                                     |               | 974.394,37        | 952.997,11        |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes<br>mit unfertigen Leistungen           |               | 22.881,47         | -948,72           |
| Sonstige betriebliche Erträge   |               | 7.585,52          | 11.277,86         |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |               | 459.548,99        | 449.546,31        |
| <b>Rohergebnis</b>  |               | <b>545.312,37</b> | <b>513.779,94</b> |
| Personalaufwand   |               |                   |                   |
| a) Löhne und Gehälter   | 85.929,37     |                   | 85.287,91         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und Unterstützung   | 19.518,80     | 105.448,17        | 19.429,13         |
|   |               |                   | 104.717,04        |
| Abschreibungen  |               |                   |                   |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 174.825,18        | 164.892,03        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 53.287,33         | 46.152,68         |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen   |               | 7,80              | 10,81             |
| Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge   |               | 277,55            | 231,91            |
| Zinsen u. ähnliche Aufwendungen   |               | 79.358,45         | 78.863,67         |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |               | 0,00              | 327,10            |
| Ergebnis nach Steuern   |               | 132.678,59        | 119.070,14        |
| Sonstige Steuern  |               | 23.279,39         | 23.279,39         |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |               | <b>109.399,20</b> | <b>95.790,75</b>  |
| Gewinnvortrag   |               | 579.085,32        | 500.638,94        |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen  |               |                   |                   |
| a) in die gesetzliche Rücklage  |               | -10.939,92        | -9.579,08         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |               | <b>677.544,60</b> | <b>586.850,61</b> |

Titisee-Neustadt, den 12.08.2022



H. Langenbacher



U. Renz



L. Willmann



---

# **A n h a n g**

## **A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

### **Angaben zur Identifikation**

Die Bauverein Neustadt eG mit Firmensitz in 79822 Titisee- Neustadt ist im Genossenschaftsregister Freiburg unter der Nr. GnR 320 003 eingetragen.

### **Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Satzung aufgestellt.

Soweit ein Wahlrecht hinsichtlich einer Angabe in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung einerseits oder dem Anhang andererseits besteht, wurde dieses Wahlrecht aus Gründen der Übersichtlichkeit grundsätzlich zu Gunsten der Angabe im Anhang ausgeübt.

Die Gesellschaft zählt gem. § 267 HGB zu den kleinen Genossenschaften.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## **B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

### I. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt zwischen 3 und 15 Jahren.

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 technische Anlage „Solaranlage“ wird auf eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

## II. Umlaufvermögen

Die Position "Unfertige Leistungen" enthält wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Löhnen für Hauswarte zusammen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken angesetzt.

## III. Rückstellungen

Die Rückstellungen werden so bemessen, dass sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen Rechnung tragen.

## IV. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## **C. Angaben zu Posten der Bilanz und GuV**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und Steuererklärungen und Kosten für die Prüfung durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 2.788.098,69.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 3.633.373,89 grundpfandrechtl. abgesichert.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB haben zum Bilanzstichtag nicht bestanden.

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

|        |     |
|--------|-----|
| Anfang | 362 |
| Zugang | 19  |
| Abgang | 9   |
| Ende   | 372 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um EUR 14.102,15.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V.  
70174 Stuttgart, Herdweg 52/54.

### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 11 Personen, hiervon drei in der Verwaltung (eine Vollzeitkraft, eine Teilzeitkraft und ein geringfügig Beschäftigter) und 9 als Hauswart/ Reinigungskraft (jeweils geringfügig Beschäftigte).

### Mitglieder des Vorstandes

Horst Langenbacher, Bankkaufmann  
Lothar Willmann, Kommunalbeamter  
Uwe Renz, Oberstudienrat

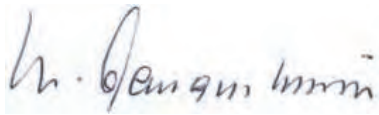
### Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Kaiser (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Stadtamtsrat a.D.  
Roland Lange, Maler  
Christian Döbele, Zimmerermeister  
Hans-Peter Hensle, Kommunikationstechniker  
Sigmar Hoffmeyer, Netzbetriebsmonteur  
Thomas Lange, Feinmechaniker  
Bernhard Wehrle, Feinmechaniker  
Thomas Woldrich, Fernmeldetechniker  
Beate Zapf, Sekretärin bis 21.12.2021  
Johannes Hauser, Bankbetriebswirt ab 21.12.2021

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Führung der Geschäfte bei Frau Ute Schaal.

Titisee-Neustadt, den 26.07.2022

Der Vorstand



H. Langenbacher



U. Renz



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<br>Sicherung                   |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
|   |  | unter 1 Jahr                       | 1 - 5 Jahre                        | über 5 Jahre                           |  |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten     | 3.633.373,89<br>(3.766.362,19)         | 193.758,19<br>(174.243,54)         | 651.517,01<br>(683.888,20)         | 2.788.098,69<br>(2.908.230,45)         | GPR                                    |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 281.290,57<br>(274.647,24)             | 281.290,57<br>(274.647,24)         |                                    |  |  |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen | 122.451,52<br>(76.467,45)              | 122.451,52<br>(76.467,45)          |                                    |  |  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 6.729,37<br>(7.759,51)                 | 6.729,37<br>(7.759,51)             |                                    |  |  |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>4.043.845,35<br/>(4.125.236,39)</b> | <b>604.229,65<br/>(533.117,74)</b> | <b>651.517,01<br/>(683.888,20)</b> | <b>2.788.098,69<br/>(2.908.230,45)</b> | <b>3.633.373,89<br/>(3.766.362,19)</b> |

GPR = Grundpfandrechte ( ) = Vorjahreszahlen



**Beschlussvorlage**  
**für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 weist einen Jahresüberschuss von EUR 109.399,20 aus

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 579.085,32.

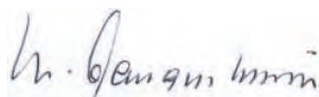
| <b><u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2021</u></b> | <u>EUR</u>               |
|---|--------------------------|
| Jahresüberschuss 2021                                 | 109.399,20               |
| + Gewinnvortrag aus 2020 (Vorjahr)                    | 586.850,61               |
| ./. Dividendenzahlung 2020 (Vorjahr)                  | <u>-7.765,29</u>         |
|   | 579.085,32               |
| ./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage           | -10.939,92               |
|   | <u>677.544,60</u>        |
| = Bilanzgewinn  | 677.544,60               |
| Bardividende = 3 v.H. von EUR 198.756,27              | <u>-5.962,69</u>         |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung                       | <u><u>671.581,91</u></u> |

Titisee-Neustadt, den 12.08.2022  
Bauverein Neustadt eG

Der Vorstand



U. Renz



H. Langenbacher



L. Willmann

## **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG sowie der auftragsgemäßen Erweiterung um eine Abschlussprüfung 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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit der Aufsichtsorgane werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 152 Wohneinheiten.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mietgliedern verfolgt hat.

### **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 2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Genossenschaft schloss das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 109.399,20 ab. Die Ertragslage wird maßgeblich von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Wir weisen darauf hin, dass der Vorstand gemäß § 23 Abs. 3, Satz 2 der Satzung bei der Berichterstattung an den Aufsichtsrat auf wesentliche Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen sowie erkennbaren Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen hat. Zu diesem Zweck empfehlen wir unverändert, zur zielgerichteten mittel- und langfristigen Steuerung der Genossenschaft, ein geeignetes Planungswesen aufzubauen.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Stuttgart, 19. August 2022

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





**Bienenweide Ringstraße 24, 28 und 30**

Danke unserem Hauswart Bernhard Wehrle für die Idee und Umsetzung

