

**Bauverein  
Neustadt eG**



20. November 2015

## **Einladung**

zu der am Donnerstag, den 10. Dezember 2015 um 19.30 Uhr im Hotel Jägerhaus in Titisee-Neustadt stattfindenden

### **Generalversammlung über das 109. 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 2014 gem. § 59 GenG
6. Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3, 4 und 5
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2014
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

**[LEER]**

**BAUVEREIN NEUSTADT e.G.**

**TITISEE-NEUSTADT**

**GESCHÄFTSBERICHT  
2014**

**109. Geschäftsjahr**

**[TOTENEHRUNG]**

**Bericht des  
Vorstandes  
und  
des Aufsichtsrates**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

# A. Grundlagen des Unternehmens

Der Bauverein Neustadt eG wurde im Jahr 1905 gegründet und wird am 31. Dezember 2014 von 371 Genossenschaftsmitgliedern getragen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sicherzustellen.

Zum Jahresende 2014 werden 39 Mietshäuser mit 149 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit als Genossenschaftsbüro sowie 91 Garagen davon 1 als Geräteraum für die Genossenschaft bewirtschaftet.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat zum Jahresende 2014 wieder Fahrt aufgenommen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 13. Februar 2015 mitgeteilt hatte, war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2014 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,7 % höher als im dritten Quartal 2014. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt (+ 0,8 % im ersten Quartal) und der Schwächephase im Sommer (– 0,1 % im zweiten und + 0,1 % im dritten Quartal) zum Ende des Jahres stabilisiert. Es ergibt sich daraus für das gesamte Jahr 2014 ein Anstieg von + 1,6 %. Damit ist die deutsche Wirtschaft so stark gewachsen wie seit 2011 nicht mehr. 2013 hatte es nur ein Plus von 0,1 Prozent gegeben, 2012 ein Plus von 0,4 Prozent.

Der Zuwachs im vergangenen Jahr lag auch über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Dank des Beschäftigungsrekords und steigender Löhne sorgten vor allem die Verbraucher im vergangenen Jahr für Impulse. Sie kauften mehr als im Vorjahr - der Konsum erhöhte sich um 1,1 Prozent. Die Exporte legten um 3,7 Prozent zu. Trotz der großen Unsicherheit über die Konjunkturentwicklung wagten die Firmen wieder mehr Investitionen. Die Ausgaben für Maschinen und Anlagen stiegen um 3,7 Prozent, nach einem Rückgang von 2,4 Prozent im Jahr davor.

Die Weltkonjunktur wird im Jahr 2015 weiterhin zweigeteilt sein: Wachstumslokomotiven sind die Vereinigten Staaten und das Vereinigte Königreich. Für den Euro-Raum zeichnet sich eine verhaltene Entwicklung ab. Bei einer erwarteten Zuwachsrate des

Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % und einer Inflationsrate von 0,7 % ist ein Abgleiten in die Deflation nicht wahrscheinlich.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg ist, neben der anhaltenden Zuwanderung und dem damit verbundenen Bevölkerungsanstieg, auch die Anzahl der Haushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von rd. 4,95 Mio. im Jahr 2007, voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird, wobei sich aber deutlich regionale Unterschiede ergeben. Für den Wohnungsmarkt in Neustadt ergibt sich weiterhin ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen.

## **II. Geschäftsverlauf**

Der Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit im 109. Geschäftsjahr lag in der endgültigen Fertigstellung unseres neuen Wohnhauses an der Katharinenstr. 10. Die Gesamtinvestition für dieses Projekt beträgt knapp 2.600 T€. Außerdem war das Kalenderjahr 2014 geprägt von vielen Wohnungswechseln und damit einhergehend die Organisierung der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, welche sich teilweise bis in das Jahr 2015 hineinzogen. Dies war u. a. auch der großen Auslastung der Handwerker, die an ihre Kapazitätsgrenze stießen, zuzuschreiben.

Der Investitionsschwerpunkt lag bei unseren Reihenhäusern in der Wilhelm-Sutter-Str. 4, 10, 14, 16 und 18. Während die Häuser 4, 10 und 14 einer Generalsanierung unterzogen wurden, erhielten die Häuser 14, 16 und 18 in diesem Zusammenhang eine gemeinsame Heizzentrale mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Arbeiten zogen sich jedoch bis in das Kalenderjahr 2015 hinein.

Neben dem zuvor beschriebenen Projekt wurden Finanzmittel für die Sanierung von drei Garagen im Ahornweg 7 eingesetzt. Warmwasserspeicher im Wohnhaus Stalterstr. 53 und 55 wurden erneuert, jeweils 1 Wohnung im Objekt Stalterstr. 69 und Ringstr. 34 wurde instandgesetzt bzw. modernisiert. Außerdem wurden viele akut anfallende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich im Berichtsjahr auf 134 T€

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

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

### **III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

#### **1. Vermögenslage**

Die Aktivseite der Bilanz wird durch das Anlagevermögen mit T€ 5.475 (93,6 % der Bilanzsumme) dominiert. Außer den flüssigen Mittel und Bausparguthaben mit T€ 158 und die unfertigen Leistungen mit T€ 214 sind die restlichen Posten der Aktivseite von untergeordneter Bedeutung.

Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch Zugänge infolge der Fertigstellung des Neubaus in der Katharinenstr. 10 um T€ 379 erhöht. Gegenläufig wirkten sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 138 aus.

Die Passivseite der Bilanz ist durch das Eigenkapital mit T€ 2.215 (37,9 % der Bilanzsumme) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute mit T€ 3.332 (57,0 % der Bilanzsumme) geprägt. Die weiteren Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend erhaltene Anzahlungen von Mietern auf die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit T€ 228.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 82 und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 40 sowie Umschuldung und Rückzahlung über T€ 199,4. Dem gegenüber stehen Zugänge durch Umschuldung in Höhe von T€ 182,4 sowie Zugänge in Form von Bauspardarlehen in Höhe von T€ 92.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den im Berichtsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss mit T€ 91.

Die Vermögenslage ist geordnet.



## 2. Finanzlage

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt im Berichtsjahr T€ 233. Unter Berücksichtigung der Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung mit T€ 27 negativ.

Im Wesentlichen ergibt sich nach Berücksichtigung der getätigten Investitionen mit T€ 382 und der im Berichtsjahr ausgezahlten Darlehen mit T€ 274 eine Reduzierung des Finanzmittelbestandes um T€ 144 auf T€ 152 zum 31. Dezember 2014.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, die vereinbarten Tilgungen vorzunehmen und ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen ausreichend zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

## 3. Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 ist geprägt durch Mieterlöse mit T€ 588, denen insbesondere T€ 134 an Instandhaltungsaufwendungen, T€ 137 an Abschreibungen auf Wohnbauten, Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel mit T€ 107 und T€ 74 an Löhnen und Gehältern sowie sächliche Verwaltungsaufwendungen mit T€ 41 gegenüberstehen.

Die Steigerung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um T€ 104 resultiert hauptsächlich aus mit T€ 76 höheren Mieterlösen und um T€ 120 geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Dem steht überwiegend gestiegene Abschreibungen auf Wohnbauten um T€ 59 gegenüber. Der Anstieg der Mieterlöse und Abschreibungen ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Neubaus in der Katharinenstr. 10 zurückzuführen.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

## 4. Leistungsindikatoren im Vermietungsbereich

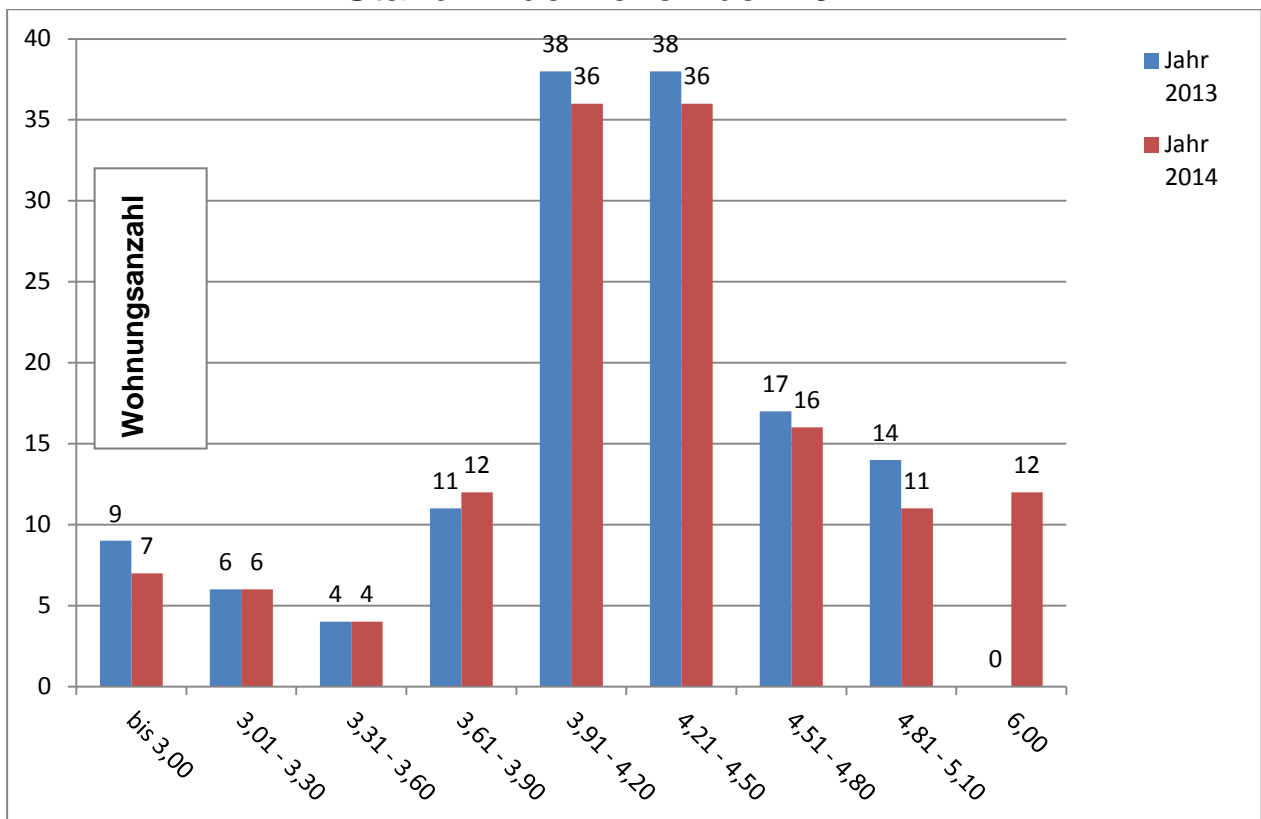
Im Berichtsjahr erfolgten 12 Mieterwechsel, sodass die Fluktuationsrate in Relation zu 149 Mieteinheiten 8,05% betrug. Die letzten 6 Wohnungen in unserem Neubau Katharinenstr. 10 waren

zum 01.03.2014 bezugsfertig und wurden bezogen. Zum 31.12.2014 standen neun Wohnungen leer. Außerdem wurden im Berichtsjahr sechs Garagen gekündigt, wovon fünf zeitnah weitervermietet werden konnten. Eine Garage stand zum 31.12.2014 leer

Die im Jahresdurchschnitt 2014 monatlich erzielte Sollmiete lag bei 4,48 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mietanpassungen erfolgten lediglich bei Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Wohnwertverbesserungen.

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

### Stand Ende Dezember 2014



## C. Nachtragsbericht

### Mietpreis pro Quadratmeter in €

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der vorausschauende Umgang mit den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit war und ist selbstverständliche Basis der Unternehmenskultur und fundamentaler Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems hat die Genossenschaft Beobachtungsbereiche und geeignete Risikoindikatoren festgelegt. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und der Mietforderungen. Die Liquiditätsüberwachung erfolgt regelmäßig. Damit ist gewährleistet, dass von der Geschäftsleitung frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden können um einer negativen Entwicklung entgegenzuwirken.

Risikoreiche Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Es bestehen zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente.

Wesentliche Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind derzeit nicht erkennbar bzw. von untergeordneter Bedeutung.

Es besteht aufgrund der bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Zinsänderungsrisiko, allerdings ist ein signifikantes Risiko hierdurch nicht erkennbar. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Risiken minimiert.

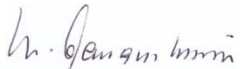
Bei der Vermietung freiwerdender Wohnungen gibt es derzeit keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Aufgrund unserer Geschäftspolitik frei werdende Wohnungen kontinuierlich zu sanieren und in einem zeitgemäßen Zustand zu versetzen, sehen wir auch mittel- bzw. langfristig keine Risiken in diesem Bereich.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist vor allem durch den monatlichen Einzug der Mieten gewährleistet, so dass die nötigen Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand auch weiterhin finanziert werden können.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nehmen, sind derzeit nicht erkennbar.

Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir - aufgrund der hohen Instandhaltungsaufwendungen in den Bestand - beim Jahresüberschuss von einer schwarzen Null aus.

Titisee-Neustadt, den 25. September 2015

  
H. Langenbacher

  
L. Willmann

  
U. Renz



## Vorschau auf das Geschäftsjahr 2015

Wilh.-Sutter-Str. 4 und 10	Fertigstellung der im KJ 2014 begonnenen Wohnungssanierung
Wilh.-Sutter-Str. 14 – 18	Fertigstellung der im KJ 2014 begonnenen Wohnungssanierung mit Einbau einer Heizzentrale
Ringstr. 7	Sanierung der Außentreppe zum Hauseingang
Ringstr. 11	Sanierung der Außentreppe zum Hauseingang
Ringstr. 13	Erneuerung der Haustüre
Ringstr. 7/9 und 11/13	Sanierung der Kellerausgänge
Stalterstr. 65, 67 und 69	Betonsanierung der Garagenpfeiler
Biberwiese 1	Sanierung der EG-Wohnung lks.
Biberwiese 3	Sanierung der Wohnung im OG re.

Für die Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sind Aufwendungen in Höhe von rd. T€ 370,0 vorgesehen; zusätzlich werden genügend Eigenmittel für unvorhersehbare Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen bereitgehalten. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist von den zur Verfügung stehenden Kapazitäten unserer Handwerker abhängig.

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben jederzeit wahr.

ordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben jederzeit wahr.

In 4 Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und der Geschäftsführung über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert. Für Reparaturen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden rund 134.000,00 € aufgewendet. Der Neubau an der Katharinenstraße 10 wurde von den Mietern vollends bezogen. Es wurde im Jahr 2014 nochmals eine Summe in Höhe von € 380.000 investiert. Damit betragen die gesamten Kosten des Neubaus knapp € 2.600.000.

Nach gemeinsamen Erörterungen wurden insbesondere die notwendigen Beschlüsse nach § 28 der Satzung gefasst.

Den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Jahr 2014 nimmt der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2014 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, dem Gewinnvorschlag zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Der Prüfungsbericht für 2014 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt noch nicht vor. In der Mitgliederversammlung bzw. im Geschäftsbericht des Bauvereins für 2014 wird über das Prüfungsergebnis des Verbandes informiert.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen, Horst Langenbacher, Uwe Renz und Lothar Willmann, dem Geschäftsführer Manfred Winterhalder und Frau Britta Teubl von der Geschäftsstelle des Bauvereins für ihre gute Arbeit sehr herzlich. In den Dank eingeschlossen ist auch das Steuerbüro Jäger und Schuler. Danke sagen wir auch allen Hausmeistern für ihre geleistete Tätigkeit und die gute Zusammenarbeit zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 30. September 2015



Manfred Kaiser  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.

## **Jahresabschluss**

**für das**

**Geschäftsjahr 2014**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und  
Verlustrechnung**

## Aktivseite

		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.460.384,10		5.215.442,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>14.663,00</u>	5.475.047,10	15.385,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>260,00</u>	<u>260,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>5.475.307,10</b>	<b>5.231.087,60</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	214.254,58		219.316,45
Andere Vorräte	<u>250,00</u>	214.504,58	250,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	673,48		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	673,48	974,05
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	97.374,18		262.138,83
Bausparguthaben	<u>60.414,42</u>	<u>157.788,60</u>	<u>34.111,95</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.848.273,76</b>	<b>5.747.878,88</b>



# Dezember 2014

			Passivseite	
			Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	EUR		EUR	EUR
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			3.780,00	7.961,24
der verbleibenden Mitglieder			<u>170.785,21</u>	174.565,21
nachrichtlich: rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	7.294,79			169.729,03
(Vorjahr:)	(3.940,97)			
<b>Kapitalrücklage</b>			2.376,18	2.216,18
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage			241.100,52	232.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	9.100,52			
(Vorjahr:)	(0,00)			
Freie Rücklage			<u>1.304.842,14</u>	1.545.942,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			1.304.842,14
(Vorjahr:)	(0,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag			410.165,00	429.617,72
Jahresüberschuss			91.005,21	-12.821,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			<u>9.100,52</u>	<u>0,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>2.214.953,74</b>	<b>2.133.544,55</b>
<b>Rückstellungen</b>				
<b>Steuerrückstellungen</b>			164,63	0,00
Sonstige Rückstellungen			<u>13.900,00</u>	13.700,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			3.332.287,01	3.374.548,52
Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			227.917,24	207.933,98
			52.823,43	16.318,42
Sonstige Verbindlichkeiten			<u>6.227,71</u>	3.619.255,39
davon aus Steuern	3.354,26			1.833,41
(Vorjahr:)	(1.289,91)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			
(Vorjahr:)	(297,89)			
<b>Bilanzsumme</b>			<b><u>5.848.273,76</u></b>	<b><u>5.747.878,88</u></b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	798.128,65	709.758,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.061,87	20.603,22
Sonstige betriebliche Erträge	13.487,53	0,67
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	332.742,43	444.530,04
<b>Rohergebnis</b>	<b>473.811,88</b>	<b>285.832,61</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	59.065,96	47.149,36
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und Unterstützung	14.448,44	10.348,06
Abschreibungen auf Sachanlagen	137.551,79	80.152,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	47.629,23	34.206,57
Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00	13,00
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	732,70	2.005,80
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	107.189,02	111.150,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	108.673,14	4.844,41
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	361,24	359,48
Sonstige Steuern	17.306,69	17.306,69
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>91.005,21</b>	<b>-12.821,76</b>
Gewinnvortrag	410.165,00	429.617,72
	501.170,21	416.795,96
Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	9.100,52	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>492.069,69</b>	<b>416.795,96</b>

---

# **A n h a n g**

# Anhang

## A. Allgemeine 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.

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 (Sonstige 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**

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird in einer Anlage dargestellt, aus der sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres ergeben. Diese Anlage ist Bestandteil des Anhangs.

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 2.687.656,95.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB haben zum Bilanzstichtag nicht bestanden.

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Anfang 2014	363
Zugang 2014	17
Abgang 2014	9
Ende 2014	371

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verminderten sich im Geschäftsjahr um EUR 1.056,18.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

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

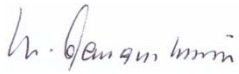
### Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Kaiser (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Stadtamtsrat  
Manfred Blank, Rentner (bis 4.12.2014)  
Roland Lange, Maler (ab 4.12.2014)  
Claudius Deschler (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Rentner  
Christian Döbele, Zimmermeister  
Robert Gottwald, Architekt  
Thomas Lange, Feinmechaniker  
Bernhard Wehrle, Feinmechaniker  
Thomas Woldrich, Fernmeldetechniker  
Beate Zapf, Sekretärin

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Führung der Geschäfte bei Herrn Manfred Winterhalder.

Titisee-Neustadt, den 25. September 2015

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			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.332.287,01	132.034,45 (114.438,69)	513.009,70	2.687.656,95	2.619.052,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	227.917,24	227.917,24 (207.933,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.823,43	52.823,43 (16.318,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.227,71	6.227,71 (1.833,41)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.619.255,39</b>	<b>419.002,83</b> <b>(340.524,50)</b>	<b>513.009,70</b>	<b>2.687.656,95</b>	<b>2.619.052,97</b>	

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

## Entwicklung des Anlagevermögens

Sachanlagen	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.433.172,86	379.563,48		2.352.352,24	5.460.384,10	134.371,98	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.816,55	2.357,81	1.197,76	31.313,60	14.663,00	3.179,81	
	7.477.989,41	381.921,29	1.197,76	0,00	2.383.665,84	5.475.047,10	137.551,79
Andere Finanzanlagen	260,00				260,00		
	7.478.249,41	381.921,29	1.197,76	0,00	2.383.665,84	5.475.307,10	137.551,79

## Beschlussvorlage

### für die Verwendung des Bilanzgewinns 2014

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 weist einen Jahresüberschuss von EUR 91.005,21 aus.

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 410.165,00.


<u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2014</u>	<u>EUR</u>
Jahresüberschuss 2014	91.005,21
+ Gewinnvortrag aus Vorjahr	410.165,00
- Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-9.100,52
= Bilanzgewinn 2014	492.069,69
Bardividende = 4 v.H. von EUR 163.024,36	<u>6.520,97</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u><u>485.548,72</u></u>

Titisee-Neustadt, den 25. September 2015  
Bauverein Neustadt e.G.

Der Vorstand

  
U. Renz

  
H. Langenbacher

  
L. Willmann



# **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 150 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang 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 2014 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 €91.005,21 ab.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen insgesamt 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, 2. Oktober 2015

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

Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer

Wezel  
Verbandsprüfer

