



09. November 2021

Einladung

zu der am Donnerstag, den 16. Dezember 2021 um 19.00 Uhr im Hotel Jägerhaus in Titisee-Neustadt stattfindenden

Generalversammlung über das 115. 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 2020 gem. § 59 GenG
6. Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3, 4 und 5
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2020
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

Für die Durchführung der Veranstaltung gelten die tagesaktuellen Corona-Regeln für die Gastronomie, diese sind zurzeit:

in der Basisstufe:	3 G =	geimpft, genesen oder getestet (Antigen- oder PCR-Test)
in der Warnstufe:	3 G plus =	geimpft, genesen oder getestet (PCR-Test)
in der Alarmstufe:	2 G =	geimpft oder genesen

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Kaiser
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsstelle Stalterstr. 73 in Sommertracht



Sprechzeiten Bauvereinsbüro:

**Dienstag + Donnerstag
von 13:30 bis 16:30 Uhr**

und nach Vereinbarung (Telefon: 07651/ 1220)

BAUVEREIN NEUSTADT EG

TITISEE-NEUSTADT

GESCHÄFTSBERICHT
2020

115. Geschäftsjahr

*Wir gedenken
in Dankbarkeit
unseren verstorbenen
Mitgliedern*

*Margot Neufeld
Susanne Hermann-Sackner
Sven Schreiber
Peter Günther
Maria Harass*

**Bericht des
Vorstandes
und des
Aufsichtsrates**

Bericht des Vorstandes für das Jahr 2020

Das 115. Geschäftsjahr war geprägt vom Umbau der Liegenschaft Biberwiese 1. Insgesamt wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen T€ 886 aufgewendet.

Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung

Folgende Maßnahmen erfolgten in Umsetzung des für 2020 beschlossenen Bauprogramms:

In der Beethovenstr. 5 wurde die Wohnung im DG rechts für T€ 14 teilsaniert.

In der Wilhelm-Sutter-Str. 14 wurde das Dachgeschoss zu 1,5 Zimmern mit WC ausgebaut (T€ 32,2).

In der Ringstraße 32 wurde die Wohnung im 1. OG links für T€ 52,6 grundsaniert.

In der Biberwiese 1 wurde die Wohnung im 1. OG links für T€ 16,5 teilsaniert.

In der Ringstraße 7/9 und 11/13 wurden die Dachuntersichten und die Fassaden gestrichen (je T€ 20,4, insgesamt T€ 40,8).

In der Wilhelm-Sutter-Str. 23-27 wurde der Einbau von Rückstauklappen fertiggestellt (T€ 21,2). Hierbei zeigte sich, dass zahlreiche Abwasserleitungen verschoben oder gebrochen waren. Für die Sanierung im Liner-Verfahren fielen ungeplante Kosten von T€ 36,2 an.

Die finanziell größte Baumaßnahme betraf den Um- und Ausbau der Biberwiese 1. Dort wurde der vorhandene Dachspeicher zu zwei Wohnungen mit insgesamt 142 m² Wohnfläche ausgebaut. Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt und es wurden Balkone angebaut. 2020 wurden für den Umbau der Biberwiese 1 rund T€ 619 aufgewendet (Gesamtkosten T€ 659). Für die energieeinsparenden Dämmmaßnahmen an Dach und Kellerdecke sowie den Einbau dreifachverglaster Balkontüren wurde ein zinsvergünstigtes KfW- Darlehen in Anspruch genommen und ein Förderzuschuss über T€ 40 beantragt.

Eine geplante Badsanierung in der Ringstraße wurde aus terminlichen Gründen ins Folgejahr verschoben.

Von den insgesamt aufgewendeten T€ 886 entfiel auf investive Baumaßnahmen, also solche, die dauerhaft das Vermögen der Genossenschaft mehren, ein Betrag von rd. T€ 651. Für Reparaturen wurden knapp T€ 235 aufgewendet (T€ 229,4 für Wohngebäude und T€ 5,1 für Garagen). Knapp 9/10 der Ausgaben entfielen auf geplante Maßnahmen aus dem für das Jahr 2020 aufgestellten Bauprogramm, etwas mehr als 1/10 auf laufende Reparaturen.

Bei den Planungen der Genossenschaft für 2020 wurden die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechsel ausreichend berücksichtigt. Für die für 2020 geplanten Baumaßnahmen waren im Vorjahr Rücklagen gebildet worden.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres als positiv.

Vermietung und Mieterfluktuation

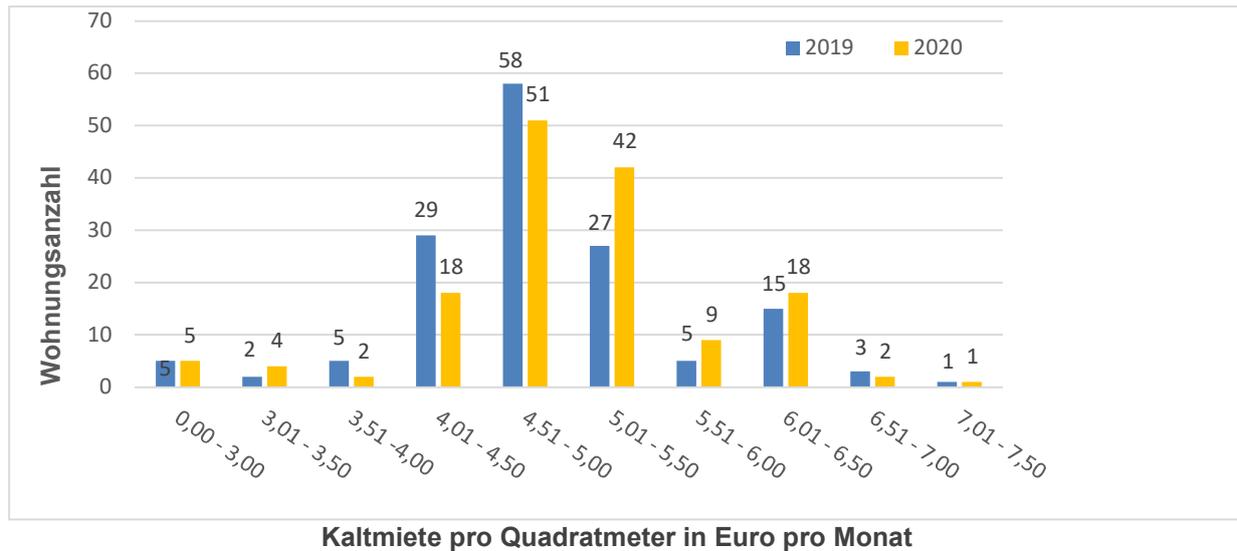
Im Berichtsjahr erfolgten elf Auszüge und elf Einzüge, sodass die Fluktuationsrate in Relation zu 150 Mieteinheiten 7,33% betrug. Von den freierwerdenden Wohnungen konnten acht nahtlos weitervermietet werden, drei standen aufgrund von Renovierungsarbeiten kurzzeitig leer. Zum 31.12.2020 stand keine Wohnung leer. Die Leerstandsquote betrug 0,42 %.

Die Ende 2020 durchschnittlich erzielte Kaltmiete der Wohnungen liegt bei 4,92 €/m² (mit Garagenmieten bei 5,26 €/m²).

Im Vorjahr waren die Mieten, die seit dem 01.10.2016 unverändert waren, im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2021 angepasst worden. Die übrigen Anpassungen erfolgten im Rahmen von Neuvermietungen. Aufgrund der einsetzenden Corona-Pandemie wurde in 2020 von weiteren Mietanpassungen abgesehen.

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

Mietstatistik Stand Ende Dezember 2020



Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2020 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 um die beiden Ende Dezember 2020 fertiggestellten neuen Wohnungen in der Biberwiese 1 erhöht.

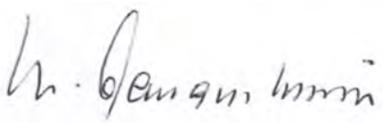
Organschaftliche Tätigkeit

In 13 persönlichen und zwei telefonischen Sitzungen, davon 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und einer gemeinsamen Sitzung im Umlaufverfahren, wurden die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat wurde über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle laufend informiert. Erstmals fand die Generalversammlung im Dezember 2020 im schriftlichen Verfahren statt.

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2020. Einen besonderen Dank spricht der Vorstand den Hauswarten für Ihren Einsatz aus.

Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern danken wir für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die gute Moral im Coronajahr 2020. Bleiben Sie gesund!

Titisee-Neustadt, den 08. Oktober 2021


Horst Langenbacher


Lothar Willmann


Uwe Renz

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2021

Beethovenstr. 5	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Biberwiese 1	Fertigstellung der Baumaßnahme Dachgeschossausbau und Balkonanbau
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	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Ringstr. 11/13	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Ringstr. 24	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser Sanierung Regenwasserleitung
Ringstr. 28	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser und Anschluss Nahwärme, Sanierung eines Bades
Ringstr. 30	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Ringstr. 32	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Ringstr. 34	Sanierung Regenwasserleitung
Ringstr. 36	Planerstellung und -einreichung für Balkonanbau, Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans
Stalterstr. 16/18	Umbau eines WC
Stalterstr. 53/55	Malerarbeiten Außenbereich
Stalterstr. 67/69	Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans
Stalterstr. 71/73	Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans
Wilhelm-Sutter-Str. 2-12, 14-18	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Wilhelm- Sutter- Str. 23-27	Legen eines Hausanschlusses für Nahwärme und Glasfaser
Wilhelm-Sutter- Str. 23	Einbau einer Zentralheizung, Anschluss an das Nahwärmenetz, Badsanierung
Ringstr. 7-32/ W.-Sutter-Str. 2-18	Erneuerung der Frischwasserleitungen



Bericht des Aufsichtsrates

Leider waren wir gezwungen, wegen der COVID-19-Pandemie die Generalversammlung mit Geschäftsbericht für das Jahr 2019 bzw. über das 114. Geschäftsjahr am 10. Dezember 2020 abzusagen und im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Das schriftliche Verfahren lief sehr gut ab. Dennoch ist zu hoffen, dass wir am 16. Dezember 2021 eine präsens Generalversammlung durchführen können.

In 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und der Geschäftsführung über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert. Eine weitere Sitzung fand wegen Corona im Umlaufverfahren statt. Einmal traf sich der Aufsichtsrat zu einer Besprechung.

Zusätzlich fand mit dem Prüfungsverband und dem Vorstand eine Abschlussbesprechung über die Verbandsprüfung statt. Der Aufwand für Modernisierungsmaßnahmen betrug rund 651.000 €. Der größte Anteil wurde dabei für den Um- und Ausbau des Hauses Biberwiese 1 aufgewendet. Die Instandhaltungen betragen 235.000 €. Nach gemeinsamen Erörterungen wurden insbesondere die notwendigen Beschlüsse nach § 28 der Satzung gefasst.

Den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Jahr 2020 nimmt der Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2020 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, den Vorstand zu entlasten und der Beschlussvorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. dem Vorschlag der Gewinnverwendung 2020 zuzustimmen.

Der Prüfungsbericht für 2020 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt bereits vor. Darin wird bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen ist. In der Mitgliederversammlung bzw. im Geschäftsbericht des Bauvereins für 2020 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 115. Geschäftsjahr zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 08. November 2021

Manfred Kaiser
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31.

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		570,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.966.988,10		5.473.810,10
Technische Anlagen und Maschinen	15.818,00		17.698,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	8.596,00		14.033,00
Bauvorbereitungskosten	<u>1.706,91</u>	5.993.109,01	3.413,81
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>260,00</u>	<u>260,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		5.993.939,01	5.509.215,91
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		240.293,61	241.242,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.040,39		9.368,84
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>752,16</u>	8.792,55	0,38
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	157.652,35		102.083,72
Bausparguthaben	<u>122.049,55</u>	<u>279.701,90</u>	<u>91.333,83</u>
			193.417,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		991,16	0,00
Bilanzsumme		<u>6.523.718,23</u>	<u>5.953.245,01</u>

Dezember 2020

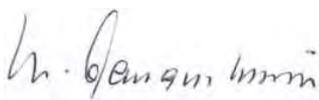
	Geschäftsjahr		Passivseite
	EUR	EUR	Vorjahr
			EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	4.611,60		9.716,20
der verbleibenden Mitglieder	<u>198.876,43</u>	203.488,03	194.664,30
nachrichtlich: rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr:)	491,79 (537,67)		
Kapitalrücklage		3.429,86	3.061,46
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	269.775,65		260.196,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr:)	9.579,08 (6.587,96)		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.304.842,14</u>	1.574.617,79	1.304.842,14
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	500.638,94		449.005,37
Jahresüberschuss	95.790,75		65.879,57
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-9.579,08</u>	<u>586.850,61</u>	<u>-6.587,96</u>
Eigenkapital insgesamt		2.368.386,29	2.280.777,65
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	471,00		376,00
Sonstige Rückstellungen	<u>21.981,00</u>	22.452,00	<u>20.410,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	3.766.362,19		3.310.135,56
Erhaltene Anzahlungen	274.647,24		271.008,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.467,45		46.783,10
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.759,51</u>	4.125.236,39	<u>11.523,04</u>
davon aus Steuern (Vorjahr:)	2.495,34 (923,55)		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.643,55</u>	<u>12.231,66</u>
Bilanzsumme		<u>6.523.718,23</u>	<u>5.953.245,01</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		952.997,11	920.286,61
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes mit unfertigen Leistungen		948,72	8.633,36
Sonstige betriebliche Erträge		11.277,86	3.046,55
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		449.546,31	423.380,20
Rohergebnis		513.779,94	508.586,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	85.287,91		84.694,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>19.429,13</u>	104.717,04	19.885,62
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		164.892,03	164.950,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		46.152,68	52.515,46
Erträge aus anderen Finanzanlagen	10,81		13,04
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	231,91		245,85
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	<u>78.863,67</u>	78.620,95	97.648,83
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		327,10	278,32
Ergebnis nach Steuern		119.070,14	88.875,74
Sonstige Steuern		23.279,39	22.996,17
Jahresüberschuss		95.790,75	65.879,57
Gewinnvortrag		500.638,94	449.005,37
Einstellung in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-9.579,08	-6.587,96
Bilanzgewinn		<u>586.850,61</u>	<u>508.296,98</u>

Titisee-Neustadt, den 08.10.2021



H. Langenbacher



U. Renz



L. Willmann

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation

Die Bauverein Neustadt eG mit Sitz in 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 2.908.230,45.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 3.766.352,19 grundpfandrechtl. abgesichert.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB haben zum Bilanzstichtag nicht bestanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang	2020	358
Zugang	2020	20
Abgang	2020	16
Ende	2020	362

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um EUR 4.212,13.

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 8 als Hauswart/ Reinigungskraft (jeweils geringfügig Beschäftigte).

Mitglieder des Vorstandes

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

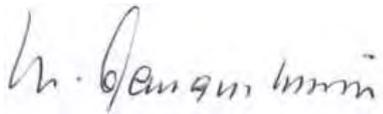
Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Kaiser (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Stadtratsrat 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

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

Titisee-Neustadt, den 08.10.2021

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	3.766.362,19 (3.310.135,56)	174.243,54 (165.216,81)	683.888,20 (609.125,20)	2.908.230,45 (2.535.793,55)	3.766.362,19 (3.309.761,82)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	274.647,24 (271.008,00)	274.647,24 (271.008,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.467,45 (46.783,10)	76.467,45 (46.783,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	7.759,51 (11.523,04)	7.759,51 (11.523,04)				
Gesamtbetrag	4.125.236,39 (3.639.449,70)	533.117,74 (494.530,95)	683.888,20 (609.125,20)	2.908.230,45 (2.535.793,55)	3.766.362,19 (3.309.761,82)	

GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

Beschlussvorlage

für die Verwendung des Bilanzgewinns 2020

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist einen Jahresüberschuss von EUR 95.790,75 aus

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 500.638,94.

Vorschlag für die Gewinnverwendung 2020

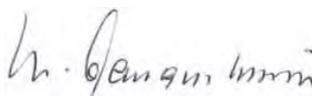
		<u>EUR</u>
Jahresüberschuss 2020		95.790,75
+ Gewinnvortrag aus Vorjahr	508.296,98	
./. Dividendenzahlung 2019	<u>-7.658,04</u>	500.638,94
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-9.579,08
		<hr/>
= Bilanzgewinn 2020		586.850,61
Bardividende = 4 v.H. von EUR 194.132,33		<u>-7.765,29</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u><u>579.085,32</u></u>

Titisee-Neustadt, den 09.11.2021
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 2020 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 € 95.790,75 ab. Die Ertragslage wird maßgeblich von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Wir empfehlen, 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, 08. Oktober 2021

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



gez.

Antoniak
Wirtschaftsprüfer

Kleine Bildergeschichte über den Umbau der Biberwiese 1



Am Anfang war der Dachboden



Dachdurchbruch



Dachdurchbruch Südostseite



Bau der Gaupen



Auswahl der Dachziegel



Dachisolierung von außen



Dachisolierung von innen



Arbeiten, wo andere Urlaub machen



Blech, das begeistert



Außenarbeiten

Vorher: grüne Wiese



nachher: eine rollatorfreundliche Rampe



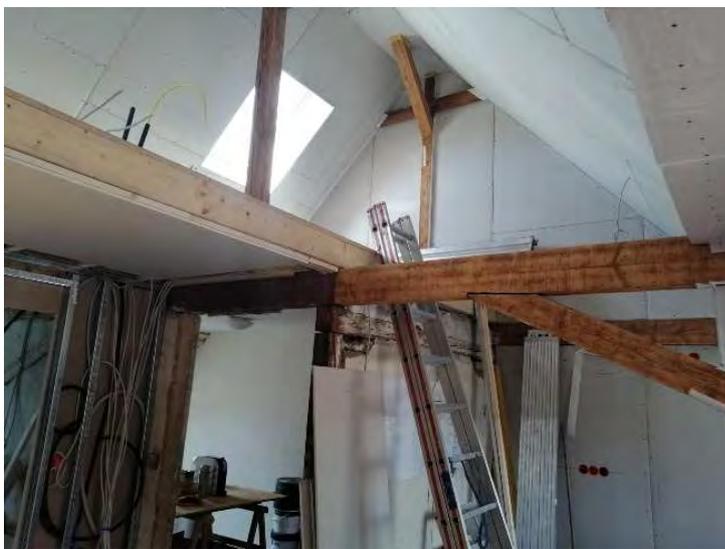
Große Wohnung im DG links: Blick Richtung Balkon



Blick Richtung großem Schlafzimmer und Bad



Blick auf die Galerie



Bad



Esszimmer



Schlafzimmer



Kleine Wohnung rechts mit Kamin und offenem Gebälk – hier: frisch gegossener Estrich



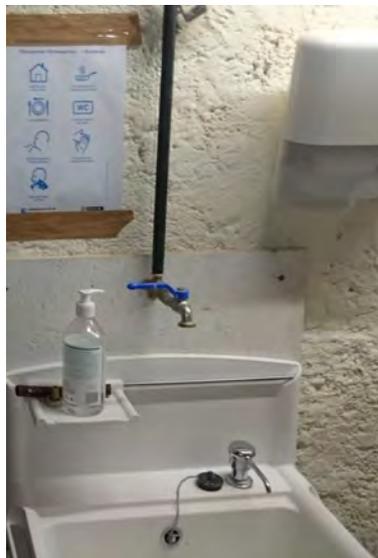
Ausschnitt aus der Arbeit eines Trockenbauers:

Was aussieht wie ein Puzzle....

...fügt sich am Ende zu einem harmonischen Ganzen



Besondere Situationen erfordern besondere Maßnahmen: Teile unseres Hygienekonzepts



Vorher:



Nachher

