

**Bauverein
Neustadt eG**

Titisee-Neustadt



**Geschäftsbericht
2022**

Bauverein Neustadt eG



09. November 2023

Einladung

zu der am Donnerstag, den 14. Dezember 2023 um 19:00 Uhr im Hotel Jägerhaus in Titisee-Neustadt stattfindenden

Generalversammlung über das 117. 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 2022 gem. § 59 GenG
6. Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3, 4 und 5
7. Feststellung des Jahresabschlusses 2022
8. Verwendung des Bilanzgewinns
9. Entlastung des Vorstandes
10. Entlastung des Aufsichtsrates
11. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
12. Anträge gem. § 33 Abs. 4 der Satzung

Nach Abwicklung der Tagesordnung erfolgt eine Filmvorführung.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Kaiser
Aufsichtsratsvorsitzender

Ringstr. 36 vor dem Umbau



Ringstr. 36 nach dem Umbau



BAUVEREIN NEUSTADT EG

TITISEE-NEUSTADT

GESCHÄFTSBERICHT
2022

117. Geschäftsjahr



*Wir gedenken
in Dankbarkeit
unserer verstorbenen
Mitglieder*

**Bericht des
Vorstandes
und des
Aufsichtsrates**

Bericht des Vorstandes für das Jahr 2022

Das 117. Geschäftsjahr war geprägt von der Umsetzung von Baumaßnahmen zur Einsparung von Energie und gleichzeitig unter Einhaltung der veranschlagten Preise, den geplanten Umbau des Gebäudes Ringstraße 36 zu realisieren.

Insgesamt wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen T€ 583 aufgewendet.

Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung

Folgende Maßnahmen erfolgten in Umsetzung des für 2022 beschlossenen Bauprogramms:

In der Ringstr. 7/9 und in der Ringstr. 11 wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.

Das Gebäude Ringstr. 11/13 wurde an das Nahwärmenetz angeschlossen. Im Rahmen dieser Maßnahme erhielt die im Dachgeschoss Ringstr. 11 befindliche Wohnung eine zentrale Warmwasserversorgung.

Das Gebäude Ringstr. 24 wurde an das Nahwärmenetz angeschlossen.

Das Gebäude Ringstr. 32 wurde an das Nahwärmenetz angeschlossen. Im Rahmen der Maßnahme erhielten die vorher mit Elektroboilern ausgestatteten Wohnungen eine zentrale Warmwasserversorgung.

In der Ringstraße 34 wurde der Hofbelag erneuert.

Die größte Baumaßnahme fand in der Ringstraße 36 statt. Durch eine Außendämmung und die Verstärkung der Dämmung des Dachs - auch in den Wohnräumen im Dachgeschoss - wurde das Haus energetisch verbessert. Erstmals baute die Bauverein Neustadt eG an ein Bestandsgebäude Balkone an, welche sich über alle drei Etagen erstrecken. Zudem wurde ein Fahrradhaus gebaut.

In der Stalterstraße 55 wurde ein Raum geteilt und hierdurch ein weiteres Kinderzimmer geschaffen.

Das Reihenhauses Wilhelm-Sutter-Str. 4 wurde an das Nahwärmenetz angeschlossen.

Für alle Heizungsmaßnahmen wurden die möglichen Fördermittel beantragt und bewilligt.

Von den insgesamt aufgewendeten T€ 583 entfiel auf investive Baumaßnahmen, also solche, die dauerhaft das Vermögen der Genossenschaft mehren, ein Betrag von rd. T€ 353. Für Reparaturen und Instandhaltungen wurden rd. T€ 230 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.

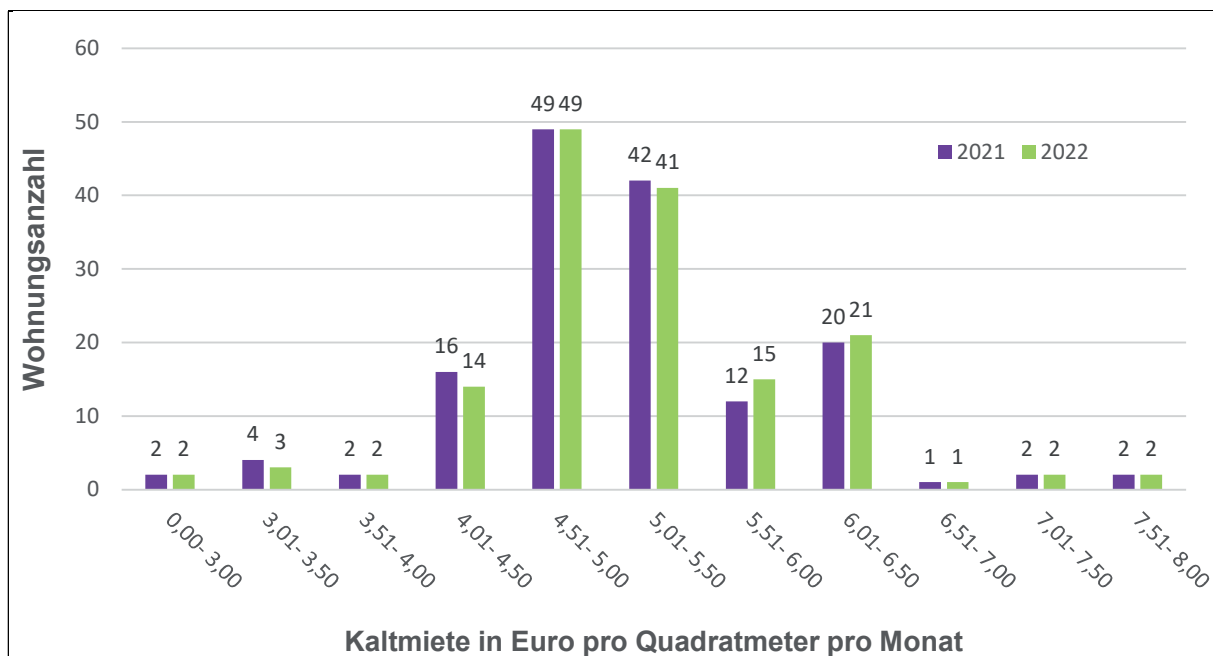
Vermietung und Mieterfluktuation

Im Berichtsjahr erfolgten vier Mieterwechsel, sodass die Fluktuationsrate in Relation zu 152 Mieteinheiten 2,63% betrug. Von den freiwerdenden Wohnungen konnten zwei nahtlos weitervermietet werden, zwei standen aufgrund von Renovierungsarbeiten kurzzeitig leer. Zum 31.12. stand keine Wohnung leer. Die Leerstandsquote betrug 0,04 %.

Zwei Mieten wurden infolge der 2020/2021 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Biberwiese 1 angepasst, die übrigen Anpassungen erfolgten im Rahmen von Neuvermietungen. Aufgrund der durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine ausgelösten Inflation wurden die für die verbliebenen Liegenschaften geplanten Mietanpassungen ausgesetzt.

Die Ende 2022 durchschnittlich erzielte Kaltmiete der Wohnungen liegt bei 5,53 €/m² (Vorjahr 5,48 €/m²). Rund 73 % der Mieten liegen bei oder unter 5,50 €/m². Nachstehende Darstellung zeigt die Verteilung der Grundmiete auf die unterschiedlichen Preisklassen:

Mietstatistik Stand Ende Dezember 2022



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.

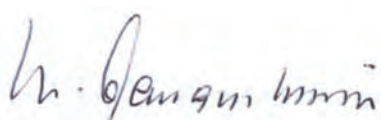
Organschaftliche Tätigkeit

In 17 Sitzungen, davon 13 Vorstandssitzungen und vier Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, wurden die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst. Zudem wurde in einer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat das Ergebnis der Wirtschaftsprüfung besprochen. Der Aufsichtsrat wurde über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle laufend informiert. Coronabedingt fanden die ersten drei Vorstandssitzungen des Jahres hybrid, d.h. mit online zugeschalteten Teilnehmern statt. Die Generalversammlung im Dezember 2022 fand in Präsenz statt.

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2022. 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 28. August 2023


Horst Langenbacher


Lothar Willmann


Uwe Renz

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2023

Ahornweg 5	Vorbereitungsarbeiten Kellerdeckendämmung
Beethovenstr. 5	Projektierung des Heizungsumbaus
Biberwiese 3	Planeinreichung für Dachgeschossausbau und Balkonanbau (aus 2022)
Katharinenstr. 10	Verlegung Hausanschluss Nahwärme
Katharinenstr. 12	Verlegung Hausanschluss Nahwärme
Ringstr. 7/9	Dämmung des Dachbodens
Ringstr. 11/13	Dämmung des Dachbodens
Ringstr. 24	Modernisierung eines Bades
Ringstr. 28	Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme, Einbau von Solarthermie zur Warmwassergewinnung
Ringstr. 30	Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme
Ringstr. 32	Umstellung der Gasheizung auf Nahwärme
Stalterstr. 67/69	Grundsanierung einer Wohnung
Stalterstr. 71/73	Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans, Entfernung der Glasbausteine im Treppenhaus und Einbau neuer Haustüren
Wilhelm-Sutter-Str. 2- 12	Verkleidung der Fensterrahmen (aus 2022)
Wilhelm-Sutter-Str. 4- 12	Sukzessive Umstellung der Gasheizungen auf Nahwärme
Wilhelm- Sutter- Str. 25- 27	Sukzessive Umstellung der Gasheizungen auf Nahwärme



Bericht des Aufsichtsrates

Nach den COVID-Jahren 2020 und 2021 konnte die Generalversammlung im letzten Jahr am 15.12.2022 wieder als Präsenzveranstaltung und nicht wie zuvor 2 Jahre lang im schriftlichen Verfahren abgehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen stets nachgekommen. Auch in diesem Geschäftsjahr wurden Gesetz, Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat immer beachtet.

In 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und der Geschäftsführung über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert. Zusätzlich fand mit dem Prüfungsverband und dem Vorstand eine Abschlussbesprechung über die Verbandsprüfung statt. Der Gesamtaufwand für Modernisierungen und Instandhaltungen lag bei rund 583.000,00 Euro. Nach gemeinsamen Erörterungen wurden insbesondere die notwendigen Beschlüsse nach § 28 der Satzung gefasst.

Den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Jahr 2022 nimmt der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2022 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, den Vorstand zu entlasten und der Beschlussvorlage über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. dem Vorschlag der Gewinnverwendung 2022 zuzustimmen.

Der Prüfungsbericht für 2022 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt bereits vor. Darin wird bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht nach 38 GenG nachgekommen ist. In der Mitgliederversammlung bzw. im Geschäftsbericht des Bauvereins für 2022 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 117. Geschäftsjahr zum Wohle unseres Bauvereins.

Titisee-Neustadt, den 20. Oktober 2023

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Kaiser'.

Manfred Kaiser
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr

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		322,00	446,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.031.495,10		5.827.672,10
Technische Anlagen und Maschinen	12.058,00		13.938,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	19.678,00		17.826,00
Anlagen im Bau	1.045,53		52.280,16
Bauvorbereitungskosten	5.723,62	6.070.000,25	2.437,86
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		260,00	260,00
Anlagevermögen insgesamt		6.070.582,25	5.914.860,12
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		227.579,87	263.175,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.829,02		7.742,87
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.713,70</u>	31.542,72	400,61
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	253.948,09		216.926,22
Bausparguthaben	<u>147.858,15</u>	401.842,24	159.405,89
			376.332,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.624,66	1.511,16
Bilanzsumme		<u>6.737.171,74</u>	<u>6.564.021,95</u>

Dezember 2022

		Passivseite	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder		6.318,39	3.236,34
der verbleibenden Mitglieder		<u>213.768,84</u>	<u>212.978,58</u>
nachrichtlich: rückständige fällige			
Einzahlungen auf Geschäftsanteile	242,30		
(Vorjahr:)	(184,15)		
Kapitalrücklage		3.689,86	3.609,86
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		292.302,63	
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt	11.587,06		
(Vorjahr:)	(10.939,92)		
Andere Ergebnisrücklagen		<u>1.304.842,14</u>	<u>1.597.144,77</u>
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		671.581,91	579.085,32
Jahresüberschuss		115.870,59	109.399,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-11.587,06</u>	<u>-10.939,92</u>
Eigenkapital insgesamt		2.596.787,30	2.482.927,09
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		0,00	261,00
Sonstige Rückstellungen		<u>21.777,00</u>	<u>28.412,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin-			
stituten		3.718.609,09	3.633.373,89
Erhaltene Anzahlungen		297.223,74	281.290,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen		86.523,10	122.451,52
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>7.347,79</u>	<u>6.729,37</u>
davon aus Steuern	967,55		
(Vorjahr:)	(2.570,21)		
davon i. Rahmen d. sozial. Sicherheit	128,38		
(Vorjahr)	(63,20)		
Rechnungsabgrenzungsposten		8.903,72	8.576,51
Bilanzsumme		<u>6.737.171,74</u>	<u>6.564.021,95</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.007.556,43	974.394,37
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes mit unfertigen Leistungen		-35.595,21	22.881,47
Sonstige betriebliche Erträge		18.156,01	7.585,52
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		438.122,02	459.548,99
Rohergebnis		551.995,21	545.312,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	91.049,00		85.929,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	21.325,92	112.374,92	19.518,80
			105.448,17
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		177.146,53	174.825,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		55.731,81	53.287,33
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,80	7,80
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge		262,24	277,55
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen		67.867,01	79.358,45
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		139.149,98	132.678,59
Sonstige Steuern		23.279,39	23.279,39
Jahresüberschuss		115.870,59	109.399,20
Gewinnvortrag		671.581,91	579.085,32
Einstellung in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-11.587,06	-10.939,92
Bilanzgewinn		775.865,44	677.544,60

Titisee-Neustadt, den 28.08.2023



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 der Steuererklärungen i.H.v. 8.200 €, die Prüfung durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. i.H.v. 10.400 €, die Erstellung und die Ausgabe des Geschäftsberichts i.H.v. 2.700 € sowie für noch nicht genommenen Urlaub i.H.v. 477,00 €.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 2.664.857,09.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 3.609.023,11 grundpfandrechtlich abgesichert.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB haben zum Bilanzstichtag nicht bestanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang	372
Zugang	12
Abgang	16
Ende	368

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um EUR 790,26.

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

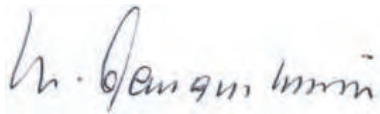
Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

Titisee-Neustadt, den 28. August 2023

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 Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.718.609,09 (3.633.373,89)	238.199,61 (193.758,19)	815.552,39 (651.517,01)	2.664.857,09 (2.788.098,69)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2917.223,74 (281.290,57)	297.223,74 (281.290,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.523,10 (122.451,52)	86.523,10 (122.451,52)			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.347,79 (6.729,37)	7.347,79 (6.729,37)			
Gesamtbetrag	4.109.703,72 (4.043.845,35)	629.294,24 (604.229,65)	815.552,39 (651.517,01)	2.664.857,09 (2.788.098,69)	3.609.023,11 (3.633.373,89)
GPR = Grundpfandrechte	() = Vorjahreszahlen				

Beschlussvorlage
für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 weist einen Jahresüberschuss von EUR 115.870,59 aus

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 671.581,91.

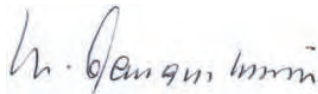
<u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2022</u>		EUR
Jahresüberschuss 2022		115.870,59
+ Gewinnvortrag aus 2021 (Vorjahr)	677.544,60	
./. Dividendenzahlung 2021 (Vorjahr)	<u>-5.962,69</u>	671.581,91
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>-11.587,06</u>
= Bilanzgewinn		775.856,44
Bardividende = 3 v.H. von EUR 212.965,85		<u>-6.388,99</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u><u>769.476,45</u></u>

Titisee-Neustadt, den 28.08.2023
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 des Aufsichtsorgans 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. In eine Balkonanlage in der Ringstr. 36, Titisee-Neustadt wurden T€ 348,6 investiert.

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 2022 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 € 115.870,59 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 ordnungsgemäß nachgekommen sind. Auf das Erfordernis einer integrierten Unternehmensplanung weisen wir hin.

Stuttgart, 1. September 2023

vbw

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



elektronisch signiert
von Harald Antoniak
am 05.10.2023

Antoniak
Wirtschaftsprüfer

Unsere Geschäftsstelle in der Stalterstr. 73



...mit Wachpersonal...



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