

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2019

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wegen des sehr regionalen Tätigkeitfeld der Bau- und Siedlungsgenossenschaft wird auf eine Darstellung der weltweiten gesamtwirtschaftlichen Situation in diesem Bericht verzichtet.

Die mediale Aufmerksamkeit auf günstigen Wohnraum hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. In einigen Großstädten in NRW besteht ein großer Nachfrageüberhang nach Wohnraum, was zu stark steigenden Mieten führt. Dies ist in der Stadt Remscheid nicht gegeben. In der nach Einwohnerzahl kleinsten kreisfreie Stadt in NRW ist ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten vorhanden. Die Einwohnerzahl der Stadt Remscheid ist seit dem 31.12.2010 bis heute nahezu konstant. (Quelle: <https://de.wikipedia.org>). Die technischen Ausstattungsmerkmale der Genossenschaftshäuser müssten in den nächsten Jahren durch Modernisierungen angehoben werden. Durch den bestehenden Denkmalschutz auf allen Objekten und einer am Markt zu erzielenden Miete von rund € 5,00 pro Quadratmeter Wohnfläche stellt diese eine hohe Herausforderung für die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neuenhof eG dar.

Das Zinsniveau ist aktuell historisch niedrig. Das gesamte Anlagevermögen der BSG ist auf Grundstücken erreicht, welche im Rahmen von zwei Erbbaurechtsverträgen von der Stadt Remscheid zur Verfügung gestellt werden. Die beiden Erbbaurechtsverträge konnten 2021 zu bestehenden Konditionen bis zum 31.12.2036 verlängert werden. Darlehen bis zu einer begrenzten Höhe können von der Genossenschaft aufgenommen werden, allerdings werden diese nicht als Grundschulden eingetragen, so dass mit erhöhten Zinsaufwendungen (im Vergleich zu Realkrediten) kalkuliert werden muss.

Zum 31.12.2019 waren bis auf eine dauerhaft leerstehende Einheit alle Wohnungen der BSG vermietet. Dies gewährleistet der Genossenschaft ihre finanziellen Verpflichtungen zeitnah zu erfüllen. Nach wie vor stellen die gestiegenen Ansprüche der Wohnraumnachfrager die Genossenschaft vor nicht unerhebliche Probleme, wenn es darum geht, den veralteten Gebäudebestand, insbesondere die Wohnungen zu sanieren. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die BSG nach Abstimmung in den Gremien beauftragt. Die Vermietung des vorhandenen Wohnraumes erfolgt primär über die sehr günstigen Mieten.

Zukünftige Jahresergebnisse werden erheblich durch den Umfang der Instandsetzungsmaßnahmen geprägt werden.

Wohnungsbewirtschaftung

In den vergangenen Geschäftsberichten wird ein Wohnungsbestand von 24 Wohneinheiten in insgesamt 8 Häusern angegeben.

Die Bauart aller Häuser der Genossenschaft ist absolut vergleichbar. Ein Haus besteht aus einer Erdgeschosswohnung, einem ersten Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Die Dachgeschosswohnungen entsprechen in ihren Ausstattungsmerkmalen aber nicht mehr modernen Wohnansprüchen. So sind diese teilweise nicht mit Bädern ausgestattet. In allen Häusern sind deshalb die Dachgeschosswohnungen an die Mieter der Wohnungen in den ersten Obergeschossen vermietet. Auch im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen werden die Wohnungen im Dachgeschoss zur Wohnfläche der Wohnungen in den ersten Obergeschossen hinzugerechnet.

Somit bewirtschaftet die BSG zum 31.12.2019 insgesamt 16 Wohneinheiten in den 8 Häusern mit der postalischen Anschrift Neuenhof 1 bis 8. Die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Neuenhof 6 ist dauerhaft aus der Vermietung herausgenommen. Der Vorstand prüft derzeit, ob es wirtschaftlich tragbar ist diese Wohnung durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wieder in einen vermietungsfähigen Zustand zu versetzen.

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete am 30.12.1989 für alle Objekte; sie sind außerdem seit dem 14.6.1996 gemäß dem Bescheid vom 13.3.1997 der Stadt Remscheid als Baudenkmal eingetragen und als Siedlung unter Schutz gestellt.

Instandhaltung/Modernisierung

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Kosten für die Instandhaltung/Instandsetzung betragen € 15.084. Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Mieterhöhungen

Im Geschäftsjahr 2019 fanden keine Mieterhöhungen nach den § 558 und 559 BGB statt. Wegen der teilweise sehr geringen Ausgangsmiete sind Mieterhöhungen durchaus rechtlich durchsetzbar. Der Vorstand überprüft laufend, ob Mieterhöhungen aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendig und mit dem genossenschaftlichen Grundgedanken vereinbar wären.

Bei Neuvermietungen sind i.d.R. zumindest kleinere Instandhaltungsaufwendungen notwendig, um die Wohnungen in einen technischen Zustand zu versetzen, welche eine Anschlussvermietung gewährleistet. Die Neuvermietungen werden auf ein marktübliches Niveau angehoben, welches sich in Remscheid aber relativ niedrig ist.

Personal/Geschäftsführung

Zwischen dem 01.02.2016 und 31.12.2017 erfüllte die Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid eG die Aufgaben der Geschäftsführung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Alle Unterlagen der Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ eG wurden in den Räumen der Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid eG geführt.

Seit dem 01.01.2019 wird die kaufmännische Betreuung der BSG durch Wupperimmobilien, Lutz Müller, Hubertusallee 7 in 42117 Wuppertal im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages erbracht. Die Genossenschaft unterhält keine eigenen Geschäftsräume.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neuenhof eG

Der Geschäftsbesorger ist nicht Mitglied des Vorstands und berät diesen in allen wohnungswirtschaftlichen Belangen.

Ertragslage

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von € 17.870,90 (Vorjahr € 24.555,69). Der Vorstand empfiehlt diesen Bilanzgewinn auf das Folgejahr 2020 fortzuschreiben.

	2019 in T€	2018 in T€	Veränd. in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	81,2 3,9	79,2 -0,2	2,0 4,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	0,3	0,0	0,3
Betriebskosten und Grundsteuer	23,4	19,3	4,1
Instandhaltungsaufwand	15,1	6,0	9,1
Personalaufwendungen	7,6	0,0	7,6
Abschreibungen	3,1	3,8	-0,7
Zinsaufwand	0,1	0,4	-0,3
Sonstige Aufwendungen	3,1	2,4	0,7
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	19,8	36,4	-16,6

Vermögenslage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019 in T€	31.12.2018 in T€	Veränder. in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44	47	-3
Finanzierungsmittel	110	91	19
Überdeckung	-66	-44	22
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel, fl. Mittel	74	62	12
übr. kurzfristige Vermögenswerte	23	20	3
	97	82	15
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26	31	-5
Stichtagsliquidität	71	51	

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neuenhof eG

Zum Bilanzstichtag waren keine noch zu bedienende Darlehen mehr vorhanden. Auf dem Girokonto der Genossenschaft war zum 31.12.2019 eine Liquidität in Höhe von € 73.975,18 vorhanden.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beläuft sich am 31.12.2019 auf T€ 110 (Vorjahr T€ 91), das sind 78 % (Vorjahr 71,0 %) am Gesamtkapital.

Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beträgt 5,00 % (Vorjahr 4,00%). Zum Berichtszeitpunkt sind bis auf eine Wohnung, die wegen Instandsetzungsbedarf nicht vermietet wird, alle Wohnungen vermietet. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gegeben.

Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen mit Sitz in Düsseldorf.

Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Geschäfte der Genossenschaft sind in 2019 im Wesentlichen planmäßig verlaufen, allerdings, wie immer, stark beeinflusst von notwendig werdenden größeren Reparaturen.

Risiken

Im Hinblick auf die künftige Entwicklung sind Risiken nicht auszuschließen, stellen sich bisher aber beherrschbar dar, solange die Wohnungen vermietet werden können. Der Jahresüberschuss der Genossenschaft wird wesentlich beeinflusst durch künftige Instandsetzungsmaßnahmen und dem Erfolg bei Nutzerfluktuationen eine erhöhte Kaltmiete erzielen zu können. Der Anteil an langjährigen Nutzern, welche die Bedeutung einer Genossenschaft zu schätzen wissen geht zurück. Eine energetische Modernisierung der Objekte ist wegen des vorhandenen Denkmalschutzes bereits durch rechtliche Beschränkungen kaum möglich. Es ist nicht gestattet, den Charakter der Siedlung von außen zu verändern

Ein weiteres Risiko besteht in der fehlenden Bereitschaft der Mitglieder, sich in die Genossenschaft einzubringen. Dies betrifft sowohl die Bereitschaft der Mitglieder selber Instandhaltungsleistungen zu erbringen als auch sich in den Gremien zu engagieren, da diese allesamt unentgeltlich tätig sind.

Bei Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen ist nicht auszuschließen, dass erhebliche Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, um die Wohnungen in einen zeitgemäßen, vermietbaren Zustand zu versetzen.

Ausblick

Die Genossenschaft wird den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit in den kommenden Jahren weiter auf die Instandhaltung und Instandsetzung des Hausbestandes legen müssen.

Im Jahr 2020 wurde eine neue Satzung der BSG von der Mitgliederversammlung beschlossen. Diese ersetzt die seit 1931 bestehende Satzung und ermöglicht es der BSG u.a. den Verwaltungsaufwand zu verringern. So sollen u.a. die Aufgaben des Aufsichtsrats zukünftig von der Mitgliederversammlung wahrgenommen werden.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neuenhof eG

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs.2 Nr. 1 HGB

Verbindlichkeiten aus Darlehen bestehen bei der BSG nicht mehr.

Mit Schreiben vom 30.08.2019 unterbreitet die Stadtverwaltung Remscheid der Genossenschaft den Vorschlag, die Erbbaurechtsverträge zu den bestehenden Bedingungen (u.a. Zahlung des Erbbauzinses) um 15 Jahre zu verlängern. Dies ermöglicht der Genossenschaft für diesen Zeitraum weiter zu bestehen. Bei einer Anpassung des Erbbauzinses zu allgemein marktüblichen Konditionen (4% des Verkehrswertes der Grundstücke) hätten die Erbbaurechtsverträge nicht verlängert werden können.

Die Verlängerung der Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Remscheid wurde am 10.12.2020 beurkundet. Mit dem Vollzug der Beurkundung muss gewartet werden bis eine noch bestehende (bereite seit Jahren voll getilgte) Briefgrundschuld im Grundbuch gelöscht werden kann.

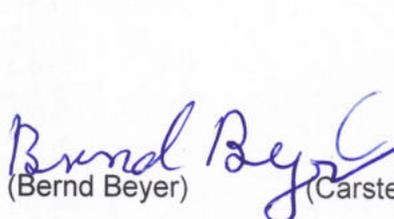
Die Organe der Genossenschaft sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen und, soweit dies erforderlich war, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 17.870,90 auf das neue Geschäftsjahr vorzutragen.

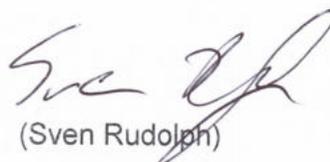
Remscheid, den 10.12.2020

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Neuenhof eG“

- der Vorstand -


(Bernd Beyer)


(Carsten-Peter Klostermann)


(Sven Rudolph)

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neuenhof eG, Remscheid
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		77.317,90	79.490,65
b) aus and.Lieferungen und Leistungen		315,00	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.852,29	-222,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	906,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		38.578,69	25.311,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	0,00
Rohergebnis		42.906,50	54.863,72
5. Personal- und sonst. Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	5.655,60		
Sozialabgaben	2.019,60	7.675,20	0,00
6. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		7.000,00	12.000,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.091,04	3.789,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.127,18	2.319,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		127,20	366,21
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,04	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		21.886,92	36.388,61
13. Sonstige Steuern		2.065,92	2.065,92
14. Jahresüberschuss		19.821,00	34.322,69
15. Zuweisung gesetzliche Rücklage (10% d. JÜ)		1.950,10	3.432,27
16. Gewinn- / Verlustvortrag		0,00	-6.334,73
17. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust		17.870,90	24.555,69

C. W.

5000

Bernad Beyen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ EG.

Sie hat Ihren Sitz in Remscheid und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (GnR 240) eingetragen.

1. Der Jahresabschluss 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) gegliedert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Hierbei sind für die vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und die zum 31. Dezember 2019 aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibungen erfasst.

Abschreibungen

Wohngebäude werden mit 2 % p. a. (Alt- und Neubauten) planmäßig abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Leistungen (Betriebskosten) ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 HGB im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde 2019 nicht abgewichen.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position *Unfertige Leistungen* sind Euro 22.966,59 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Es bestehen am Bilanzstichtag keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
3. In den *Sonstigen Rückstellungen* sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Prüfungskosten	€	2.500,00
Rückstellung für Erstellung JA	€	1.000,00
4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten: siehe Anlage 1
6. Zur Entwicklung des Anlagevermögens: siehe Anlage 2

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In 2019 sind außerordentliche Aufwendungen und Erträge nicht angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremden Erträge enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB
2. Zukünftige Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen
4. Im Geschäftsjahr beschäftigte die Genossenschaft 1 Mitarbeiter aber keine Auszubildende.

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof eG“
Geschäftsräume Hubertusallee 7 – 42117 Wuppertal**

5. Mitgliederbewegung:

Anfang 2019	23	Mitglieder
Zugang 2019	1	Mitglieder
Abgang 2019	2	Mitglieder
Ende 2019	22	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 306,72 gemindert

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Bilanzstichtag 2019 auf € 7.516,11 (49 Anteile mal € 153,39, ehemals DM 300). Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 306,78 gemindert.

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber amtierenden Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29 in 40211 Düsseldorf**

8. Mitglieder des Vorstandes:

Sven Rudolph, Falkenberg 16, 42859 Remscheid, Vorstandsvorsitzender
Bernd Beyer, Neuenhof 8, 42859 Remscheid
Carsten-Peter Klostermann, Neuenhof 4, 42859 Remscheid

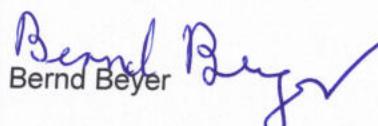
9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

André Döring, Neuenhof 7, 42859 Remscheid, Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen Rüdolph, Neuenhof 2, 42859 Remscheid, **verstorben am 05.03.2020**
Sascha Klostermann, Neuenhof 4 in 42859 Remscheid

Remscheid, den 10.12.2020

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Neuenhof“ eG
- Der Vorstand-**


Sven Rudolph


Bernd Beyer


Carsten-Peter Klostermann

Jahr 2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt [€]	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr [€]	über 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	[€]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 (8.938,91)	0,00 (8.938,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	21.402,36 (20.199,01)	21.402,36 (20.199,01)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (887,49)	0,00 (887,49)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.789,96 (0,00)	3.789,96 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	920,28 (920,30)	920,28 (920,30)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
insgesamt	26.112,60 (30.945,71)	26.112,60 (30.945,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Bernd Beyn

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	01.01.2019		31.12.2019		1.1.2019		31.12.2019		31.12.2019		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.450,37	0,00	0,00	189.450,37	142.683,41	3.789,01	0,00	146.472,42	46.766,96	42.977,95	
Summe Sachanlagen	189.450,37	0,00	0,00	189.450,37	142.683,41	3.789,01	0,00	146.472,42	46.766,96	42.977,95	
Summe des Anlagevermögens	189.450,37	0,00	0,00	189.450,37	142.683,41	3.789,01	0,00	146.472,42	46.766,96	42.977,95	

G. Müller

K. Müller

Bernel Beyer