

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.**

BERICHT

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Neuenhof“ eG,
Remscheid**

Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG unter Einbeziehung der
Jahresabschlüsse 2019 und 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	1
C. Grundlagen der Rechnungslegung	2
D. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	3
I. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	3
II. Vermögenslage	4
III. Finanzlage	5
IV. Ertragslage	6
E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	7
I. Geschäftsführungsorganisation	7
II. Geschäftsführungsinstrumentarium	8
III. Geschäftsführungstätigkeit	8
IV. Feststellungen im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	9
F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	10

Rechtliche und organisatorische Grundlagen	Anlage
Kennzahlenübersicht	1
	2

A. Prüfungsauftrag

Als gesetzlicher Prüfungsverband haben wir bei der

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ eG,
Remscheid,**

- im Folgenden kurz Genossenschaft oder BSG genannt - die Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für die Jahre 2019 und 2020 durchgeführt.

Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Abs. 2 GenG.

B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung beinhaltet, ob Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt auf der Grundlage der vom Vorstand aufgestellten und vorgelegten Jahresabschlüsse und der Lageberichte sowie der Planungsrechnungen der Genossenschaft.

Die Jahresabschlüsse und die Lageberichte der Geschäftsjahre 2019 und 2020 werden gemäß § 53 Abs. 2 Satz 1 GenG aufgrund der Größe der Genossenschaft nicht gesondert in die Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG einbezogen. Die Jahresabschlüsse und die Lageberichte sowie die Buchführung haben wir aber einer kritischen Würdigung unterzogen, soweit dies für unsere Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG von Bedeutung ist. Die kritische Würdigung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte basiert auf Kennzahlen- und Abweichungsanalysen sowie ggf. auf weiterführenden analytischen Prüfungshandlungen unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsaspekten. Wir weisen hierbei ausdrücklich darauf hin, dass es sich nicht um eine Abschlussprüfung im Sinne des HGB handelt. Die Bestimmungen der berufsständischen Organisationen der Wirtschaftsprüfer finden daher keine Anwendung.

Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Die Prüfung haben wir nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung des GdW und seiner regionalen Prüfungsverbände vorgenommen.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Prüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände nach § 53 Abs. 1 GenG möglich wird.

Die Zielsetzung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung erfordert regelmäßig keine lückenlose Prüfung, sondern wird auf der Grundlage von Stichproben durchgeführt.

Wir haben die Prüfung, mit Unterbrechungen, in der Zeit vom 21. Dezember 2021 bis 17. Februar 2022 durchgeführt.

Über das Ergebnis der Prüfung wird in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft voraussichtlich im Frühjahr 2022 berichtet.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben.

C. Grundlagen der Rechnungslegung

Die Genossenschaft gilt als Kleinstgenossenschaft im Sinne der §§ 267a Abs. 1, 336 Abs. 2 HGB.

Aufgrund ihrer Größe ist die Genossenschaft nicht zur Aufstellung eines Lageberichts verpflichtet. Die Genossenschaft hat allerdings für 2019 satzungsgemäß und für 2020 freiwillig einen Lagebericht erstellt.

Die Buchführung der Genossenschaft erfolgte für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR mit dem Programm Kirchhof Prowoh.

Nach dem Ergebnis der kritischen Würdigung der Jahresabschlüsse war die Buchführung grundsätzlich ordnungsgemäß.

Die gemäß § 336 HGB vom Vorstand unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellten Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2020 bzw. 31. Dezember 2019 vom 10. Dezember 2021 bzw. 10. Dezember 2020 mit einem Jahresfehlbetrag von € 34.451,66 bzw. einem Jahresüberschuss von € 17.870,90 und einer Bilanzsumme von € 107.168,93 bzw. von € 140.938,21 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde in der Mitgliederversammlung vom 29. Januar 2020 festgestellt. Da aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie keine weiteren Mitgliederversammlungen in 2020 und 2021 stattfanden, wurden die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 verspätet am 4. Januar 2022 gemäß § 3 Abs. 3 „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ vom Aufsichtsrat festgestellt.

Nach dem Ergebnis unserer kritischen Würdigung der Jahresabschlüsse und Lageberichte sowie der Buchführung haben wir folgende wesentlichen Mängel bzw. Unplausibilitäten in den Jahresabschlüssen und Lageberichten festgestellt:

- Im Jahresabschluss 2020 wird ein Gewinnvortrag in Höhe von € 17.870,90 ausgewiesen. Da bis zum 31. Dezember 2020 jedoch coronabedingt keine Mitgliederversammlung stattfand und dementsprechend kein Gewinnverwendungsbeschluss bezüglich des Bilanzgewinns 2019 vorliegt, hätte ein „Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr“ als eigener Posten im Eigenkapital ausgewiesen werden müssen.
- In den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 fehlen bei den Bilanzposten „Gesetzliche Rücklage“ und „Bauerneuerungsrücklage“ die Davon-Vermerke, wieviel aus dem Jahresüberschuss bzw. Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt wurde.
- In den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 fehlt bei dem Bilanzposten „Geschäftsguthaben“ die Angabe der „Rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“.
- Im Jahresabschluss 2019 wird in der Bilanz der Jahresüberschuss mit € 17.870,90 ausgewiesen. Tatsächlich liegt ein Jahresüberschuss in Höhe von € 19.821,00 und ein Bilanzgewinn von € 17.870,90 vor.

D. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

I. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

Wir haben bei Durchführung unserer Prüfung berichtspflichtige Tatsachen festgestellt, die die Entwicklung der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen können. Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass die zur Sicherung der Vermietbarkeit erforderlichen umfangreichen Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung bzw. Sanierung des Hausbesitzes die Ertrags- und Finanzlage in der Zukunft nicht unerheblich belasten werden.

II. Vermögenslage

Auf Basis der vorgelegten Jahresabschlüsse werden in der nachstehenden Übersicht der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt und wesentliche Veränderungen erläutert:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	42	39,2	44	31,2	-2
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/	22	20,6	23	16,3	-1
Flüssige Mittel	43	40,2	74	52,5	-31
	65	60,8	97	68,8	-32
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	107	100,0	141	100,0	-34
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben	8	7,5	8	5,7	0
Ergebnisrücklagen	84	78,5	84	59,5	0
Bilanzverlust/-gewinn	-17	-15,9	18	12,8	-35
	75	70,1	110	78,0	-35
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig					
Rückstellungen	4	3,7	4	2,8	0
Erhaltene Anzahlungen	21	19,6	21	14,9	0
Übrige Verbindlichkeiten	7	6,6	5	3,6	2
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	1	0,7	-1
	32	29,9	31	22,0	1
Gesamtkapital/Bilanzsumme	107	100,0	141	100,0	-34

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 34 (= 24,1 %) auf T€ 107 verringert.

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten betreffen 8 Häuser mit 16 Wohnungen und 2 Garagen. Alle Häuser sind auf Erbpachtgrundstücken der Stadt Remscheid erbaut. Die Abnahme des Sachanlagevermögens um T€ 2 beruht auf planmäßigen Abschreibungen.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 21 (Vorjahr: T€ 21) gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 35 auf T€ 75 verringert. Die Eigenkapitalquote beträgt 70,1 % (Vorjahr: 78,0 %).

Die Rückstellungen betreffen Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

Gesamtaussage

Das langfristige Vermögen (T€ 42) wird zum 31. Dezember 2020 vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Im kurzfristigen Bereich entsteht daraus zum 31. Dezember 2020 eine positive Stichtagsliquidität von T€ 33.

Wir weisen darauf hin, dass die in der Bilanz ausgewiesene Postenbezeichnung sowie die Reihenfolge einzelner Posten zum Teil nicht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen entspricht.

III. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€ 43 (Vorjahr: T€ 74).

Nach einer vereinfachten Rechnung beträgt der Cashflow:

	2020 T€	2019 T€
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-34	18
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	3
Tilgungen	0	-9
	<u>-31</u>	<u>12</u>

Gesamtaussage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

IV. Ertragslage

Wir haben die uns vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und im Folgenden die wesentlichen Veränderungen erläutert:

	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)/	82	100,0	81	100,0	1
Andere betriebliche Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Betriebsleistung	82	100,0	81	100,0	1
Betriebskosten und Grundsteuer	23	28,1	24	29,6	-1
Instandhaltungsaufwand	59	72,0	15	18,5	44
Personalaufwand	8	9,8	8	9,9	0
Abschreibungen	2	2,4	3	3,7	-1
Zinsaufwand	0	0,0	1	1,2	-1
Übrige Aufwendungen	10	12,1	10	12,4	0
Betriebsaufwand	102	124,4	61	75,3	41
Betriebsergebnis	-20	-24,4	20	24,7	-40
Steuern vom Einkommen	14		0		14
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-34		20		-54

Wir merken an, dass in den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ von € 6.232,05 der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2020 Geschäftsbesorgungsgebühren von € 6.000,00 enthalten sind. Diese sind unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ auszuweisen.

Wir merken an, dass die Darstellung unter dem Posten „Personalaufwand“ in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2020 nicht € 7.675,20 „Löhne und Gehälter“ und € 0,00 „Sozialabgaben“, sondern € 5.655,60 „Löhne und Gehälter“ sowie € 2.019,60 „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ lauten muss.

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 40 auf -T€ 20 verringert. Die Ergebnisverringerung resultiert insbesondere aus um T€ 44 höheren Instandhaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2020 wurden umfangreichere geplante Dach- und Fassadenarbeiten an den Objekten Neuenhof 1-8 vorgenommen.

Bei 16 (Vorjahr: 16) Mieteinheiten ergibt sich unter Einbeziehung der Personal- und Sachaufwendungen ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2020 von rd. € 1.080,00 (Vorjahr: rd. € 1.112,00) je Mieteinheit.

Die monatliche Durchschnittsmiete der Genossenschaft in 2020 beträgt € 4,55/qm (Vorjahr: € 4,47/qm).

E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Wir haben in unsere Prüfung entsprechend § 53 Abs. 1 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung einbezogen. Gegenstand unserer Prüfung war dabei die Organisation, das Instrumentarium und die Arbeitsweise der Geschäftsführung.

I. Geschäftsführungsorganisation

Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt. Über die gemeinsam mit dem Aufsichtsrat stattgefundenen Sitzungen liegen Niederschriften vor. Danach war die Beschlussfähigkeit der Organe gegeben.

Der Aufsichtsrat ist in 2019 satzungsgemäß besetzt. Im März 2020 ist das Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Rudolph verstorben. Seit diesem Zeitpunkt ist der Aufsichtsrat mit nur 2 Mitgliedern nicht mehr satzungsgemäß besetzt. Eine Nachwahl ist bisher aufgrund der Coronapandemie bis zum Prüfungszeitpunkt nicht erfolgt.

Der Aufsichtsrat hat nach gemeinsamer vorheriger Beratung mit dem Vorstand für bestimmte, im Einzelnen aufgeführte Maßnahmen die Entscheidungskompetenz. Diese hat er in den von uns geprüften Fällen wahrgenommen.

Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat bestehen nicht.

Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgrund bestehender geschäftlicher Beziehungen zu Organmitgliedern (z.B. bei Geschäften der Genossenschaft mit dem Vorstand; Genehmigung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden) sind nicht vorhanden.

Die ordentlichen Mitgliederversammlungen für die Jahre 2017 und 2018 wurden am 20. November 2018 bzw. 29. Januar 2020 durchgeführt. Gegenstand der Beschlussfassung waren u.a. die Feststellung der Jahresabschlüsse, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und der Bericht des Aufsichtsrates.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für die Jahre 2019 und 2020 erfolgten coronabedingt noch nicht. Da aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie keine weiteren Mitgliederversammlungen in 2020 und 2021 stattfanden, wurden der Jahresabschluss 2019 und 2020 verspätet am 4. Januar 2022 gemäß § 3 Abs. 3 „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ vom Aufsichtsrat festgestellt.

II. Geschäftsführungsinstrumentarium

Mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 11. Dezember 2018 wurden die Aufgaben der Geschäftsführung zum 1. Januar 2019 auf die Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR übertragen. Zusätzlich wurde von der Genossenschaft mit dem Inhaber der Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR, Herrn Lutz Müller, ein Anstellungsvertrag für eine geringfügig entlohnte Beschäftigung geschlossen, welcher ebenfalls ab dem 1. Januar 2019 begann.

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung. Aufgrund der geringen Betriebsgröße der Genossenschaft bzw. des geschäftsbesorgenden Unternehmens ist ein wirksames internes Kontrollsystem nur in eingeschränktem Maß gegeben. Insbesondere fehlt es an einer für alle Bereiche durchgängigen Funktionstrennung.

Der Aufsichtsrat hat bisher im Rahmen seiner gesetzlichen Überwachungspflicht keine Prüfungen durchgeführt.

Ein Risikofrüherkennungssystem besteht nicht.

Die bei Wohnungsunternehmen üblichen Versicherungen, insbesondere Gebäudesachversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen, sind abgeschlossen.

III. Geschäftsführungstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftet 16 (Vorjahr: 16) eigene Wohnungen und 2 Garagen. In allen 8 Häusern entsprechen die Dachgeschosswohnungen in ihren Ausstattungsmerkmalen nicht mehr modernen Wohnansprüchen und sind gleichzeitig an die Mieter der Obergeschosswohnungen vermietet. Daher werden Obergeschosswohnungen und Dachgeschosswohnungen nur jeweils als eine Wohnung gezählt.

Mit den Nutzungsberechtigten werden Dauernutzungsverträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen.

Am 31. Dezember 2020 war wie im Vorjahr eine Wohnung nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,3 % (Vorjahr: 6,3 %).

Im Berichtsjahr waren ein Mieterwechsel (Vorjahr: 1) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3 % (Vorjahr: 6,3 %).

Im Geschäftsjahr 2020 und 2019 wurden geringfügige Mieterhöhung durch Neuvermietung vorgenommen.

Nach den uns erteilten Auskünften sind rd. 50 % der Wohnungen zeitgemäß ausgestattet. Die Wohnungen haben keine Balkone.

Für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 T€ 59 (Vorjahr: T€ 15) aufgewendet. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche sind das € 4,18 je qm/monatlich (Vorjahr: € 1,10 je qm/monatlich).

Im Prüfungszeitraum des Geschäftsjahres 2019, 2020 und 2021 fanden jährlich jeweils 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Aufgrund der vorliegenden Protokolle sind wir der Auffassung, dass der Vorstand seiner Informationsverpflichtung gegenüber dem Aufsichtsrat für den Prüfungszeitraum in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

IV. Feststellungen im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Im Rahmen der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sind Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu treffen.

Bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das bisher vorgesehene Investitions-/Instandhaltungsvolumen reicht nicht aus, um den bestehenden Instandhaltungsstau nachhaltig abzubauen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Erstellung eines Bestandsportfolios und eines mehrjährigen Finanzplans für die zukünftige strategische Ausrichtung der Bestände hin, um somit die nachhaltige Ertragskraft der Genossenschaft zu sichern.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand grundsätzlich seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen bestehenden Verpflichtungen nachgekommen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass gemäß § 336 Abs. 1 HGB der Jahresabschluss und der Lagebericht in den ersten 5 Monaten des Geschäftsjahrs für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen ist und grundsätzlich innerhalb der ersten 6 Monate festgestellt werden muss. Die jeweiligen Anhänge der Jahresabschlüsse 2019 und 2020 wurden erst im Januar 2022 aufgestellt und verspätet am 4. Januar 2022 gemäß § 3 Abs. 3 „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ vom Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat die ihm gemäß Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen grundsätzlich erfüllt. Er führte allerdings bisher im Rahmen seiner gesetzlichen Überwachungspflicht keine Prüfungen durch.

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir die vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlüsse und Lageberichte einer kritischen Würdigung unterzogen.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung von 16 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter kritischer Würdigung der Buchführung, Jahresabschlüsse und Lageberichte

Nach dem Ergebnis der kritischen Würdigung haben wir folgende wesentlichen Mängel und Unplausibilitäten in den Jahresabschlüssen und Lageberichten sowie der Buchführung festgestellt:

- Im Jahresabschluss 2020 wird ein Gewinnvortrag in Höhe von € 17.870,90 ausgewiesen. Da bis zum 31. Dezember 2020 jedoch coronabedingt keine Mitgliederversammlung stattfand, und dementsprechend kein Gewinnverwendungsbeschluss bezüglich des Bilanzgewinns 2019 vorliegt, hätte ein „Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr“ als eigener Posten im Eigenkapital ausgewiesen werden müssen.
- In den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 fehlen bei den Bilanzposten „Gesetzliche Rücklage“ und „Bauerneuerungsrücklage“ die Davon-Vermerke, wieviel aus dem Jahresüberschuss bzw. Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt wurde.
- In den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 fehlt bei dem Bilanzposten „Geschäftsguthaben“ die Angabe der „Rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“.
- Im Jahresabschluss 2019 wird in der Bilanz der Jahresüberschuss mit € 17.870,90 ausgewiesen. Tatsächlich liegt ein Jahresüberschuss in Höhe von € 19.821,00 und ein Bilanzgewinn von € 17.870,90 vor.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist zum Prüfungszeitpunkt geordnet. Ob die zukünftige Ertragslage durch eine dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen positiv gestaltet werden kann, hängt entscheidend davon ab, inwieweit es der Genossenschaft gelingt, den Wohnungsbestand zeitgemäß zu modernisieren und die hierfür notwendigen finanziellen Mittel zu beschaffen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit grundsätzlich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass gemäß § 336 Abs. 1 HGB der Jahresabschluss und der Lagebericht in den ersten 5 Monaten des Geschäftsjahrs für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen ist und grundsätzlich innerhalb der ersten 6 Monate festgestellt werden muss. Die jeweiligen Anhänge der Jahresabschlüsse 2019 und 2020 wurden erst im Januar 2022 aufgestellt und verspätet am 4. Januar 2022 gemäß § 3 Abs. 3 „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ vom Aufsichtsrat festgestellt.

Düsseldorf, 17. Februar 2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Anlagen

Rechtliche und organisatorische Grundlagen

1. Genossenschaftsrechtliche Grundlagen

Firma, Sitz und Anschrift

Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ eG, Remscheid, Birkenstraße 2, 42855 Remscheid
(Geschäftsräume: Hubertusallee 7, 42117 Wuppertal)

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Wuppertal, GenR Nr. 240

Gegenstand des Unternehmens

Nach § 2 der Satzung ist Gegenstand des Unternehmens die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Satzung, Geschäftsanteil, Haftsumme

Die Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 29. Januar 2020 angepasst. Die Änderung wurde am 15. Oktober 2020 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Nach der Satzung betragen

der Geschäftsanteil	€ 160,00
die Nachschusspflicht	ist ausgeschlossen
die Höchstzahl der Anteile, mit der sich ein Mitglied beteiligen kann	100
die Kündigungsfrist	3 Monate

Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

Mitgliederentwicklung

Der Bestand an Mitgliedern und Geschäftsanteilen hat sich in den Jahren 2019 sowie 2020 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1. Januar 2019	23	51
Zugang durch Beitritt u.a.	3	8
	26	59
Abgang durch Kündigung der Mitgliedschaft/Übertragung	-5	-8
Stand 31.Dezember 2020	21	51

Wir weisen darauf hin, dass die Entwicklung im Anhang 2020 nicht mit der Mitgliederbuchhaltung übereinstimmt.

2. Organe der Genossenschaft**Vorstand**

Gemäß § 21 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 2 Personen.

Dem Vorstand gehören an

Herr Sven Rudolph (Vorsitzender)

Herr Bernd Beyer

Herr Carsten-Peter Klostermann

Der Vorstand tagt nach den Erfordernissen des Geschäftsbetriebes.

Aufsichtsrat

Gemäß § 24 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 3 Personen. Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 5 Jahre gewählt. Aufsichtsratsvorsitzender ist

Herr André Döring, Remscheid

Der Aufsichtsrat soll mindestens einmal im Kalenderjahr zusammentreffen.

Im März 2020 ist das Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Rudolph verstorben. Seit diesem Zeitpunkt ist der Aufsichtsrat mit nur 2 Mitgliedern nicht mehr satzungsgemäß besetzt. Eine Nachwahl ist bisher aufgrund der Coronapandemie bis zum Prüfungszeitpunkt nicht erfolgt.

Mitgliederversammlungen

Die ordentlichen Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2018 bzw. 2017 haben am 29. Januar 2020 bzw. 20. November 2018 stattgefunden. Entsprechend der Tagesordnung wurden nach Vorlage der Jahresabschlüsse 2018 und 2017, der Lageberichte für 2018 und 2017 und der Berichte des Aufsichtsrates folgende Beschlüsse gefasst:

- Verwendung des Bilanzgewinns von € 24.555,69 bzw. Vortrag des Bilanzverlustes von € 10.914,32 auf neue Rechnung,
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2017 und 2018.

Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

In der Mitgliederversammlung vom 29. Januar 2020 wurde zudem eine Satzungsänderung beschlossen, welche am 15. Oktober 2020 eingetragen wurde.

Die ordentlichen Mitgliederversammlungen für das Geschäftsjahr 2019 und 2020 erfolgten coronabedingt bisher nicht.

3. Steuerliche Grundlagen

Die Genossenschaft war nicht gemeinnützig im Sinne des bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und damit auch nicht steuerbefreit. Die Genossenschaft hat die volle Steuerpflicht gemäß § 44 Abs. 5 KStG seit 1991 behalten.

Zum Prüfungszeitpunkt lagen Steuerbescheide bis einschließlich 2018 vor.

4. Organisatorische Grundlagen

Die Vorstandsmitglieder sind sämtlich nebenamtlich tätig. Geschäftsordnungen für Aufsichtsrat und Vorstand bestehen nicht.

Die Geschäfte wurden bis zum 31. Dezember 2018 von der Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid eG besorgt. Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde am 1. Februar 2016 geschlossen. Für die im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgeübte Verwaltungstätigkeit erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid einen Jahresbetrag von € 12.000,00 sowie einen Betrag von € 1.000,00 für die Erstellung des Jahresabschlusses. Ab dem 1. Januar 2019 besorgt die Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR die Geschäfte der Genossenschaft. Diese erhält für die im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgeübte Verwaltungstätigkeit einen Jahresbetrag von € 6.000,00 netto. Zusätzlich wurde von der Genossenschaft mit dem Inhaber der Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR, Herrn Lutz Müller, ein Anstellungsvertrag für eine geringfügig entlohnte Beschäftigung geschlossen (€ 450,00 monatlich), welcher ebenfalls ab dem 1. Januar 2019 begann.

Eine interne Revision als Abteilung besteht im Hinblick auf die Betriebsgröße des Wohnungsunternehmens bzw. der geschäftsbesorgenden Genossenschaft nicht. Der Aufsichtsrat führt bisher im Rahmen seiner gesetzlichen Überwachungspflicht keine Prüfungen durch.

Kennzahlenübersicht

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	16	16	16	24	24
Garagen und Einstellplätze	Anz.	2	2	2	2	2
Wohn- und Nutzfläche	qm	1.148	1.148	1.148	1.148	1.148
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	107	141	129	105	98
Investitionen in Sachanlagen	T€	0	0	0	0	3
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	70,1	78,0	69,8	52,4	51,0
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	0,0	0,0	7,0	11,4	15,3
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	36,16	38,05	40,74	44,04	47,34
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	0,0	0,0	7,79	10,48	13,08
Gesamtkapitalrentabilität	%	-32,1	12,8	27,0	4,6	-7,8
Eigenkapitalrentabilität	%	-45,2	18,1	38,0	7,1	-16,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,55	4,47	4,55	4,38	4,24
Erlösschmälerungen	€/qm/mtl.	0,18	0,22	0,27	0,43	0,30
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	4,18	1,10	0,43	1,29	1,87
Betriebskosten	€/qm/mtl.	1,50	1,60	1,25	1,33	1,22
Fremdkapitalzinsen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,03	0,06	0,06
Verwaltungskosten						
je Bewirtschaftungseinheit	rd. €/VE	1.080,00	1.112,00	860,00	810,00	880,00
Bewirtschaftungskennzahlen in Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	92,7	24,8	9,5	29,4	44,0
Fremdkapitalzinsen	%	0,0	0,0	0,6	1,4	1,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	6,1	6,2	6,0	6,3	6,5
Verwaltungskosten	%	27,8	29,2	21,9	32,2	36,2
Erlösschmälerungen	%	4,0	5,0	6,0	9,9	7,0
Fluktuation und Leerstand						
Fluktuationsquote	%	6,3	6,3	6,3	8,3	4,2
Leerstandsquote	%	6,3	6,3	6,3	4,2	4,2

Allgemeine Auftragsbedingungen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

vom 1. Juli 2021

1 Geltungsbereich

(1) Die nachstehenden Bedingungen gelten für alle Prüfungen und Beratungen der Genossenschaften, die dem Verband als Mitglieder angehören, sowie für alle sonstigen Tätigkeiten des Verbandes gegenüber diesen Genossenschaften, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist. Sie gelten sinngemäß für Aufträge von Mitgliedsunternehmen in anderer Rechtsform (z. B. im Fall von Artikel 25 Abs. 1 EGHGB) und von Vereinen, die Mitglied des Verbandes sind.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen dem Verband und der Genossenschaft herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2 Gegenstand, Umfang und Ausführung der Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten

(1) Gegenstand der Prüfung, Beratung oder sonstigen Tätigkeit ist die zu erbringende Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Verband übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Verband ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich.

(2) Gegenstand und Umfang der gesetzlichen Prüfung von Genossenschaften ergeben sich aus § 53 GenG, bei Kreditgenossenschaften ergänzend aus § 340k HGB sowie § 29 KWG und § 89 WpHG. Für die Konzernabschlussprüfung gilt § 14 Abs. 2 PubLG, im Fall der Kreditgenossenschaften § 340k HGB. Gegenstand und Umfang einer sonstigen Prüfung, Beratung oder sonstigen Tätigkeit richten sich nach den getroffenen Vereinbarungen, bei Sonderprüfungen, die durch den Verbandsvorstand angeordnet sind, nach dem vom Verband seinen Mitarbeitern erteilten Auftrag.

(3) Die Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten werden nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. In Einzelfällen kann sich der Verband anderer sachverständiger Personen bedienen; diese werden gemäß Nr. 8 Abs. 1 verpflichtet.

(4) Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung dazu Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist. Gegenstand der Prüfung sind in der Regel auch nicht Einzeluntersuchungen hinsichtlich der Einhaltung steuerrechtlicher und anderer Vorschriften, z. B. des Arbeits-, Lebensmittel-, Wettbewerbs- und Außenwirtschaftsrechts sowie die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können.

(5) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden Äußerung des Verbandes, so ist er nicht verpflichtet, die Genossenschaft auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3 Mitwirkungspflichten

(1) Der Vorstand der Genossenschaft hat dafür zu sorgen, dass dem Verband alle für die Ausführung der Prüfung bzw. sonstiger Aufträge notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig und vollständig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Durchführung der Prüfung oder des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Verbandes bekannt werden. Die Genossenschaft wird dem Verband geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Verbandes hat der Vorstand der Genossenschaft die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Verband formulierten schriftlichen Erklärung (Vollständigkeitserklärung) zu bestätigen.

4 Sicherung der Unabhängigkeit

Die Genossenschaft hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Verbandes gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Verband die Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nichts anderes vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Verbandes nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen des Prüfers außerhalb des Prüfungsberichts sind stets vorläufig. Mündliche Erklärungen und Auskünfte des Verbandes außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6 Weitergabe von schriftlichen Äußerungen

(1) Die Weitergabe von Prüfungsberichten oder Teilen daraus, Gutachten und sonstigen Stellungnahmen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung – durch die Genossenschaft an einen Dritten bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verbandes, es sei denn, die Genossenschaft ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung von Prüfungsergebnissen oder Stellungnahmen zu Werbezwecken ist unzulässig.

7 Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat die Genossenschaft Anspruch auf Nacherfüllung durch den Verband. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ein solcher vorliegt. Die Genossenschaft kann wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassens, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für sie ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss von der Genossenschaft unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dergleichen) des Verbandes enthalten sind, können jederzeit vom Verband auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der Äußerung des Verbandes enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist die Genossenschaft vom Verband tunlichst vorher zu hören.

8 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Verband und die für ihn tätigen Personen sind verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihnen bei ihrer Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, soweit der Verband nicht zur Nutzung oder Weitergabe solcher Informationen befugt ist (z. B. anonymisierte Statistiken).

(2) Der Verband wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

(3) Er erhebt, verarbeitet und nutzt Daten der Genossenschaft im erforderlichen Maße zur Durchführung des Auftrags. Eine darüber hinausgehende Verarbeitung und Nutzung ist dem Verband nur im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben (z. B. für statistische Zwecke oder Darstellungen des Genossenschaftswesens) gestattet, soweit eine Anonymisierung der Daten erfolgt oder diese ohnehin