

**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 2017 und 2018

## Inhaltsverzeichnis

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

## **Anlage**

Rechtliche und organisatorische Grundlagen	1
Kennzahlenübersicht	2

---

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

## 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 2017 und 2018 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 2017 und 2018 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 in der Zeit vom 30. September bis 2. Oktober 2019 durchgeführt.

Über das Ergebnis der Prüfung wird in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft voraussichtlich im Dezember 2019 berichtet.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsbliche Vollständigkeitserklärung vom 2. Oktober 2019 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 satzungsgemäß einen Lagebericht erstellt.

Die Buchführung der Genossenschaft erfolgte für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid eG mit dem Programm Karthago 2000. Seit dem 1. Januar 2019 erfolgt die Buchführung der Genossenschaft durch die Immobilienbetreuung Wupperimmobilien GbR mit dem Programm Kirchhof Prowoh.

Im Rahmen der kritischen Würdigung der Jahresabschlüsse haben wir keine Anhaltspunkte für Mängel in der Buchführung festgestellt.

Die gemäß § 336 HGB vom Vorstand unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellten Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2018 bzw. 31. Dezember 2017 vom 20. September 2019 bzw. 15. Oktober 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 34.322,69 bzw. von € 4.579,59 und einer Bilanzsumme von € 128.502,89 bzw. von € 104.848,25 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde in der Mitgliederversammlung vom 7. November 2017 und der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 in der Mitgliederversammlung vom 20. November 2018 festgestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde noch nicht festgestellt. Wir weisen darauf hin, dass die Mitgliederversammlung gemäß Satzung spätestens bis Mai des Folgejahres für das jeweils vorausgegangene Geschäftsjahr stattzufinden hat.

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

## **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:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	47	36,4	51	48,6	-4
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	19	14,7	19	18,1	0
Flüssige Mittel	62	48,1	34	32,4	28
Übrige Aktiva	1	0,8	1	0,9	0
	82	63,6	54	51,4	28
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	129	100,0	105	100,0	24
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben	8	6,2	7	6,7	1
Ergebnisrücklagen	57	44,2	54	51,4	3
Bilanzgewinn/-verlust	25	19,4	-6	-5,7	31
	90	69,8	55	52,4	35
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	9	7,0	12	11,4	-3
Kurzfristig					
Rückstellungen	7	5,4	8	7,6	-1
Erhaltene Anzahlungen	20	15,5	19	18,1	1
Übrige Verbindlichkeiten	2	1,6	11	10,5	-9
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,7	0	0,0	1
	30	23,2	38	36,2	-8
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	129	100,0	105	100,0	24

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 24 (= 22,9 %) auf T€ 129 erhöht.

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€ 4 beruht auf planmäßigen Abschreibungen.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 20 (Vorjahr: T€ 19) gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 34 auf T€ 90 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 69,8 % (Vorjahr: 52,4 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Darlehen; sie haben sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3 gemindert.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
<b>Rückstellungen für</b>		
Körperschaftsteuer	0	2
Steuerberatung	3	3
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	4	3
	<u>7</u>	<u>8</u>

Die Rückstellung für Körperschaftsteuer zum 31. Dezember 2017 war in der Bilanz gesondert unter „Steuerrückstellungen“ auszuweisen.

### Gesamtaussage

Das langfristige Vermögen (T€ 47) wird zum 31. Dezember 2018 vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Im kurzfristigen Bereich entsteht daraus zum 31. Dezember 2018 eine positive Stichtagsliquidität von T€ 52.

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 2018 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€62 (Vorjahr: T€34).

Nach einer vereinfachten Rechnung beträgt der Cashflow:

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	34	5
Abschreibungen auf Sachanlagen	4	4
	<u>38</u>	<u>9</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:

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)/	79	98,8	74	94,9	5
Andere betriebliche Erträge	1	1,2	4	5,1	-3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>78</b>	<b>100,0</b>	<b>2</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	20	25,0	20	25,6	0
Instandhaltungsaufwand	6	7,5	17	21,8	-11
Abschreibungen	4	5,0	4	5,1	0
Zinsaufwand	1	1,2	1	1,3	0
Übrige Aufwendungen	15	18,8	30	38,5	-15
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>46</b>	<b>57,5</b>	<b>72</b>	<b>92,3</b>	<b>-26</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>34</b>	<b>42,5</b>	<b>6</b>	<b>7,7</b>	<b>28</b>
Steuern vom Einkommen	0		1		-1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>34</b>		<b>5</b>		<b>29</b>

Wir merken an, dass in den „Abschreibungen auf Sachanlagen“ von € 10.757,96 der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2017 Abschreibungen auf Mietforderungen von € 6.968,95 enthalten sind. Diese sind unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ auszuweisen.

Das positive Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 28 auf T€ 34 verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert insbesondere aus um T€ 11 geringeren Instandhaltungskosten sowie um T€ 15 geringeren übrigen Aufwendungen.

Bei 16 (Vorjahr: 24) Mieteinheiten ergibt sich unter Einbeziehung der Personal- und Sachaufwendungen ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2018 von rd. € 860,00 (Vorjahr: rd. € 810,00) je Mieteinheit.

Die monatliche Durchschnittsmiete der Genossenschaft in 2018 beträgt € 4,55/qm (Vorjahr: € 4,38/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 für das Jahr 2019 Niederschriften vor. Danach war die Beschlussfähigkeit der Organe gegeben. Niederschriften für die Jahre 2017 und 2018 konnten nicht vorgelegt werden.

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt. 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 2016 und 2017 wurden am 7. November 2017 bzw. 20. November 2018 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 das Jahr 2018 erfolgte noch nicht. Wir weisen darauf hin, dass gemäß Satzung die ordentliche Mitgliederversammlung spätestens bis Mai des Folgejahres stattzufinden hat.

## **II. Geschäftsführungsinstrumentarium**

Mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 2. Februar 2016 wurden die Aufgaben der Geschäftsführung auf die Wohnungsbaugenossenschaft Remscheid eG übertragen. Diese besorgte die Geschäfte bis zum 31. Dezember 2018. 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. der geschäftsbesorgenden Genossenschaft 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: 24) eigene Wohnungen und 2 Garagen. Die Verminderung um 8 Wohnungen resultiert aus einer Korrektur. 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 nun nur noch jeweils als eine Wohnung gezählt.

Mit den Nutzungsberechtigten werden Dauernutzungsverträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen.

Am 31. Dezember 2018 war wie im Vorjahr eine Wohnung nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,3 % (Vorjahr: 4,2 %).

Im Berichtsjahr war ein Mieterwechsel (Vorjahr: 2) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3 % (Vorjahr: 8,3 %).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Mieten um 5 % erhöht. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Mieterhöhungen 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 2018 T€6 (Vorjahr: T€17) aufgewendet. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche sind das €0,43 je qm/monatlich (Vorjahr: € 1,29 je qm/monatlich).

Im Prüfungszeitraum des Geschäftsjahres 2019 fanden 2 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 des Geschäftsjahres 2019 in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Niederschriften für die Jahre 2017 und 2018 konnten nicht vorgelegt werden.

#### **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.

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 keine wesentlichen Mängel und Unplausibilitäten in den Jahresabschlüssen und Lageberichten sowie der Buchführung festgestellt.

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 allerdings darauf hin, dass für die Jahre 2017 und 2018 keine Niederschriften für die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegt werden konnten.

Düsseldorf, 2. Oktober 2019

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

  
Meier  
Wirtschaftsprüfer

  
Bispink  
Wirtschaftsprüfer



# **Anlagen**

## Rechtliche und organisatorische Grundlagen

### 1. Genossenschaftsrechtliche Grundlagen

#### Firma, Sitz und Anschrift

Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ eG, Remscheid, Birkenstraße 2, 42855 Remscheid

#### Genossenschaftsregister

Amtsgericht Wuppertal, GenR Nr. 240

#### Gegenstand des Unternehmens

Nach § 2 der Satzung ist Gegenstand des Unternehmens der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen durchzuführen. Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb des Bezirks Remscheid beschränkt.

#### Satzung, Geschäftsanteil, Haftsumme

Die genossenschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt die Satzung in der Fassung vom 13. Dezember 1950.

Geschäftsanteil	€ 153,39	(DM 300,00)
Haftsumme	€ 153,39	(DM 300,00)
Höchstzahl der Anteile, mit der sich ein Mitglied beteiligen kann		20
Eintrittsgeld	€ 5,11	(DM 10,00)
Kündigungsfrist		2 Jahre

#### Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

**Mitgliederentwicklung**

Der Bestand an Mitgliedern und Geschäftsanteilen hat sich in den Jahren 2017 sowie 2018 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1. Januar 2017	21	49
Zugang durch Beitritt	5	10
	26	59
Abgang durch Kündigung der Mitgliedschaft	-2	-6
Stand 31. Dezember 2018	24	53

**2. Organe der Genossenschaft****Vorstand**

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 3 Personen. Die Vorstandsmitglieder werden auf unbestimmte Zeit bestellt. Eine Altersbegrenzung existiert nicht.

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 § 22 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 3 Personen. Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Aufsichtsratsvorsitzender war bzw. ist

Herr Jan van Zanten, Remscheid (zurückgetreten am 22. November 2018),

Herr André Döring, Remscheid (ab 11. Dezember 2018).

### **Mitgliederversammlungen**

Die ordentlichen Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2017 bzw. 2016 haben am 20. November 2018 bzw. 7. November 2017 stattgefunden. Entsprechend der Tagesordnung wurden nach Vorlage der Jahresabschlüsse 2017 und 2016, der Lageberichte für 2017 und 2016 und der Berichte des Aufsichtsrates folgende Beschlüsse gefasst:

- Vortrag des Bilanzverlustes von € 10.914,32 bzw. von € 6.334,73 auf neue Rechnung,
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Herr Richard Schwedt wurde wiedergewählt. Herr Erwin Leimgardt ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, als Nachfolger wurde Herr Jürgen Rudolph gewählt.

Zudem fand am 11. Dezember 2018 eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt, in welcher Herr André Döring als Nachfolger für den am 22. November 2018 zurückgetretenen Herrn Jan van Zanten gewählt wurde.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte bisher nicht. Wir weisen darauf hin, dass die Mitgliederversammlung gemäß Satzung spätestens bis Mai des Folgejahres für das jeweils vorausgegangene Geschäftsjahr stattzufinden hat.

### **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 2017 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	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Bestandszahlen</b>						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	16	24	24	24	24
Garagen und Einstellplätze	Anz.	2	2	2	1	1
Wohn- und Nutzfläche	qm	1.148	1.148	1.148	1.148	1.148
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	T€	129	105	98	111	153
Investitionen in Sachanlagen	T€	0	0	3	0	0
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	69,8	52,4	51,0	51,4	44,4
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	7,0	11,4	15,3	16,2	13,7
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	40,74	44,04	47,34	47,51	50,48
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	7,79	10,48	13,08	15,60	18,06
Gesamtkapitalrentabilität	%	27,0	4,6	-7,8	-9,2	1,8
Eigenkapitalrentabilität	%	38,0	7,1	-16,6	-18,9	2,7
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,55	4,38	4,24	4,18	4,15
Erlösschmälerungen	€/qm/mtl.	0,27	0,43	0,30	0,14	0,01
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	0,43	1,29	1,87	5,47	2,26
Betriebskosten	€/qm/mtl.	1,25	1,33	1,22	1,31	1,29
Fremdkapitalzinsen	€/qm/mtl.	0,03	0,06	0,06	0,05	0,07
Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit	rd. €/VE	860,00	810,00	880,00	440,00	520,00
<b>Bewirtschaftungskennzahlen in Relation zur Jahressollmiete</b>						
Instandhaltungskosten	%	9,5	29,4	44,0	130,9	54,4
Fremdkapitalzinsen	%	0,6	1,4	1,3	1,3	1,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	6,0	6,3	6,5	6,4	6,5
Verwaltungskosten	%	21,9	32,2	36,2	18,2	21,9
Erlösschmälerungen	%	6,0	9,9	7,0	3,6	0,3
<b>Fluktuation und Leerstand</b>						
Fluktuationsquote	%	6,3	8,3	4,2	4,2	0,0
Leerstandsquote	%	6,3	4,2	4,2	4,2	0,0

# Allgemeine Auftragsbedingungen

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

vom 1. August 2017

### 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 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 PubliG, 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 Auftrages 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 Auftrages 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 Fehlschlagen, 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) Offenbare 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 berichtigt 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

von der Genossenschaft offen zu legen sind; betroffene Daten können insbesondere Jahresabschlusszahlen, Umsätze, Mitarbeiterzahlen sein.

## **9 Haftung**

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfungen des Verbandes gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere § 62 Abs. 2 GenG bzw. § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Verbandes für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall entsprechend § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4.000.000,- EUR beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit der Genossenschaft stehen dem Verband auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verbandes her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches, auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitlicher Verstoß, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Verband nur bis zur Höhe von 5.000.000,- EUR in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und die Genossenschaft auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## **10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen**

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Verband geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden. Hat der Verband einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Verband durchgeführte Prüfung

im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Verbandes und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Verband den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat die Genossenschaft den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat sie auf Verlangen des Verbandes den Widerruf bekanntzugeben.

## **11 Ergänzende Bestimmungen für Beratungen und sonstige Tätigkeiten**

(1) Der Verband ist berechtigt, bei allen Beratungen und sonstigen Tätigkeiten, insbesondere bei der Beratung in Einzelfragen wie auch im Fall der Dauerberatung, die von der Genossenschaft genannten Tatsachen und sonstigen Angaben als richtig und vollständig zugrunde zu legen. Der Verband hat jedoch die Genossenschaft auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Ein Auftrag (z.B. Steuerberatungsauftrag) umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass sich der Verband hierzu ausdrücklich verpflichtet hat. In diesem Fall hat die Genossenschaft dem Verband alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Verband eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Der Verband berücksichtigt bei seinen Beratungen und sonstigen Tätigkeiten die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und bei Hilfeleistungen in Steuersachen ergänzend die wesentliche veröffentlichte Verwaltungsauffassung.

## **12 Elektronische Kommunikation**

Die Kommunikation zwischen dem Verband und der Genossenschaft kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit die Genossenschaft eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird die Genossenschaft den Verband entsprechend in Textform informieren.

## **13 Vergütung**

Der Verband hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen. Mehrere Genossenschaften haften als Gesamtschuldner.

Die Gebühren und Honorare richten sich nach den von den zuständigen Organen des Verbandes festgesetzten Sätzen. Der Verband ist vorbehaltlich einer anderen Regelung berechtigt, die Gebühren und Honorare einschließlich des Auslagenersatzes im Banklastschriftverfahren zu erheben.

## **14 Gerichtsstand**

Der Gerichtsstand ist der Sitz des Verbandes.