

31.01.2016

## Protokoll der Mitgliederversammlung vom 28.01.2016

Ort: Bildungswerk der Heinrich-Böll-Stiftung, Sebastianstr. 21, 10179 Berlin

Beginn: 19:30 Uhr

Anwesende: 28 Mitglieder (zur Abstimmung nach der Pause 27 Personen), vertretene Stimmen: 12, (zur Abstimmung nach der Pause 11 vertretene Stimmen)

Anzahl Stimmen: 40 (zur Abstimmung nach der Pause 38)

### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschluss zur Tagesordnung, Wahl Protokollantin/Protokollant, Stimmzähler
3. Vorstellungsrunde
4. Bericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit
5. Beschluss zur Kenntnissgabe der Berichte des Prüfungsverbandes PkmG für die Geschäftsjahre 2013 und 2014:
  - a) Verlesen der vollständigen Berichte
  - b) Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse
6. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates
7. PAUSE (10')
8. Diskussion
9. Feststellung des Jahresabschlusses 2014
10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2014
11. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für 2014
12. Beschlüsse Satzungsänderung: Pflichtanteile Wilhelm-Busch-Str.12 und Richterstraße 4
13. Beschluss Satzungsänderung: Verwaltungsgebühr
14. Kandidaten für Aufsichtsrat/ Ergänzungswahl
12. Verschiedenes

### 1. Eröffnung und Begrüßung

Die Versammlungsleiterin, **Maria Schüler**, eröffnet die ordentliche Generalversammlung und begrüßt die erschienenen Mitglieder um 19:45 Uhr.

Die Versammlungsleiterin stellt fest, dass die ordentliche Generalversammlung schriftlich frist- und formgerecht einberufen wurde. Alle Genossenschaftsmitglieder wurden gemäß § 32 der Satzung unter Beifügung der Tagesordnung und der Beschlussvorlagen schriftlich am 14.01.2016 eingeladen.

Die Generalversammlung ist beschlussfähig.

### 2. Beschluss zur Tagesordnung, Wahl Protokollantin/Protokollant, Stimmzähler

Wahl des Schriftführers: Als Schriftführerinnen werden einstimmig Frau **Monika Wojak** und Frau **Heide Determann** gewählt.

Wahl einer Stimmzählerin: Als Stimmzählerin wird einstimmig Frau **Tanja Berg** gewählt.

### 3. Vorstellungsrunde

Die Anwesenden stellen sich namentlich und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Wohnprojekt vor.

### 4. Bericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 mit Begründung zur Verwendung des Bilanzergebnisses

Die **Vorstandsmitglieder Marita Müller und Uwe Zühlke** legen der Generalversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014, verbunden mit den Vorschlägen des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzergebnisses vor und geben einen Überblick über die Entwicklung der WiBeG bis ins laufende Jahr 2016.

Die Beteiligungen der WiBeG (Berichtsdatum 12/2015) an den von ihr betriebenen Vorhaben verteilen sich wie folgt:

Schönholzer Straße 13/14		
Wert der Wohnbauten		1.725.790€
Grundstückswert bebauter Grundstücke		204.790€
Sebastianstraße 17		969.100€
Sebastianstraße 18		1.240.800€
Sebastianstraße 19		1.067.800€
Sebastianstraße 20		1.718.400€
Sebastianstraße 21		1.312.900€
Pappelallee 27		729.200€
Wilhelm-Busch-Straße	12	652.800€
Richterstraße 4		66.000€
GLS-Bank		8.300€
(Beträge auf-/abgerundet auf volle 100 €)		

Dem stehen Genossenschaftseinlagen in folgender Höhe gegenüber:

Schönholzer Straße 13/14		1.581.000€
Sebastianstraße 17		440.000€
Sebastianstraße 18		481.000€
Sebastianstraße 19		491.000€
Sebastianstraße 20		860.500€
Sebastianstraße 21		285.000€
Pappelallee 27		737.500€
Wilhelm-Busch-Straße 12		730.000€
Richterstraße 4		67.000€
(Beträge auf-/abgerundet auf volle 1.00 €)		

Das Bilanzvolumen umfasst nun ca. 10 Mio Euro (9.690.600 €), davon sind ca. 5,5 Mio Euro (5.672.500 €) Geschäftsguthaben der Mitglieder, d.h. eingezahlte Anteile. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um 932.500 € erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – Darlehen zur Errichtung der Wohnungen – betragen zum Bilanzstichtag rd. 4.267.600 €.

Die WiBeG verfügt damit zum Abschluss des Geschäftsjahres 2014 über eine Eigenkapitaldeckung in Höhe von ca. 50 %.

**Das Bilanzergebnis endet mit einem Verlust von -29.733 €:**

Es setzt sich zusammen aus:

<b>Abschreibung immaterielle VermG (Zülow Software)</b>	- 397,00€
<b>Abschreibungen auf Gebäude (Schönholzer Str.)</b>	- 26.329,44€
<b>Operatives Minus</b>	- 3.006€

Zu den Abschreibungen auf die Gebäude.

Die Erfassung von Abschreibungen in der Bilanz ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

Nach der Auffassung einer GbR in eine WEG ist das Wirtschaftsgut (also das Gebäude) mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Bilanz zu aktivieren. Das sind derzeit 9 Wohnungen in der Schönholzer Str. 13/14.

Im Gegensatz dazu werden tatsächliche Wertsteigerungen der Gebäude in der Bilanz **nicht** festgehalten. Leider ist es steuerrechtlich nicht möglich, diesen Wertzuwachs gegen die Wertminderung (Abschreibung) aufzurechnen. Dieser Wertzuwachs gilt als „stille Reserve“ und wird erst bilanzwirksam, wenn die Genossenschaft ein Objekt verkauft und einen höheren Preis erzielt, als dafür bezahlt wurde. Dann gleichen sich durch diesen Gewinn auch die Verluste aus Abschreibung aus.

**Vorstandsmitglied Marita Müller** berichtet, dass nach Aussagen von Herrn Langner und Frau Kruth (beide Steuerbüro Langner) ein Minus von rd. 30.000 € bei einem Bilanzvolumen von rd. 10 Mio. und einem Eigenkapitalbestand von rd. 5,5 Mio. keineswegs beunruhigend sei. Dennoch wird sich der Vorstand im Frühjahr 2016 auf einer Klausurtagung mit der Thematik befassen.

Zusammengefasst:

Verlustvortrag 2013: **-17.250,68 €**

Verlust 2014: **-29.733,05 €**

**Gesamt: -46.983,73 €**



### **Beschlussvorschlag:**

Der Vorstand schlägt vor, das Bilanzergebnis 2014 auf das Wirtschaftsjahr 2015 zu übertragen.

**Vorstandsmitglied Uwe Zühlke** gibt einen Überblick über die Mitgliederentwicklung (aktuell hat die WiBeG 120 Mitglieder) und berichtet über die Entwicklung der einzelnen Projekte.

#### **Schönholzer Straße 13/14:**

Im Vorhaben Schönholzer Straße 13/14 wurde die Auseinandersetzung der Bauherrengemeinschaft im Frühjahr 2015 abgeschlossen. Gegen die vom Finanzamt Spandau verfügten Bescheide über für diesen Vorgang fällige Grunderwerbssteuern wurde Widerspruch eingelegt. Eine Entscheidung der Finanzbehörde über den Widerspruch steht noch aus. Mit dem Abschluss der Auseinandersetzung ist die bisherige Bauherrengemeinschaft Schönholzerstraße 13/14 nunmehr eine Wohnungseigentümergeinschaft, in der die WiBeG mit 9 Eigentumseinheiten vertreten ist. Mit der Vollendung des Teilungsverfahrens ist die WiBeG nun erstmals unmittelbare Eigentümerin von ihr errichteter Wohnungen. Die Auflösung der GbR erfolgte zum Jahresende 2015.

#### **Sebastianstraße 17-21:**

Die Häuser Seb. 17 und 21 sind bis auf eine Wohnung bezogen, in der Seb. 21 sind die Gewerberäume, die der WiBeG gehören, vermietet. Die Gärten in den Häusern Seb. 17 – 21 sind weitgehend fertig gestellt.

Grundstücksübergreifend wird in den Häusern Sebastianstraße 17 – 21 seit einigen Monaten der Versuch unternommen, strittige Fragen der Finanzierung, Bewirtschaftung und rechtlichen Absicherung von gemeinschaftlichen Anlagen zu klären und hier tragfähige Vereinbarungen herbei zu führen. Mit der Begleitung dieser Abstimmung sind externe Rechtsberater und der Notar der Bauherrengemeinschaften befasst worden.

Die Vorhaben in der Sebastianstraße 18–20 wurden im Geschäftsjahr 2014 laufend bewirtschaftet. Für die Sebastianstraße 20 liegt die Schlussabrechnung vor, das Vorhaben schließt mit Herstellungskosten in Höhe von durchschnittlich 2.540 €/m<sup>2</sup>/Nutzfläche (einschließlich aller Nebenleistungen und Grundstückskosten) ab.

Die entsprechenden Kostendaten für die Häuser Sebastianstraße 18 und 19 werden derzeit zusammengestellt, die Schlussabrechnung für diese beiden Häuser wird für das 1. Quartal 2016 erwartet.

#### **Pappelallee:**

Die Sanierung des bestehenden Gebäudes ist abgeschlossen und die Wohnungen im Projekt sind bezogen worden. Wegen einer komplexen Beteiligungsstruktur – die WiBeG ist Gesellschafterin einer GbR, die wiederum Mehrheitsgesellschafter der Eigentumsgesellschaft mbH ist – sind 2014 und 2015 gesellschafts- und steuerrechtliche Klärungsversuche unternommen worden, die jedoch noch nicht zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten. Die Beteiligten (WiBeG und Bauherrengemeinschaft) haben im Jahr 2015 begonnen, die komplexen Beziehungen neu zu ordnen. Der Prozess soll 2016 zum Abschluss gebracht werden.

#### **Wilhelm-Busch-Straße 12:**

Die „Baugemeinschaft Wilhelm Busch GbR“ hat im Oktober 2015 mit dem Bau von 42 Wohnungen und einem Stadtteilzentrum in freier Trägerschaft begonnen. Die Finanzierung des Vorhabens ist durch das Engagement von zwei Finanzierungspartnern aus dem genossenschaftlichen Banksektor gesichert und vertraglich fixiert. Die WiBeG errichtet in der Wilhelm Busch Straße neben 31 Wohnungen für ihre Mitglieder auch die 468 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit, die für das Stadtteilzentrum vorgesehen ist und vom Träger „Nachbarschaftsheim Neukölln e.V.“ mit Mitteln der Stiftung Deutsche Klassenlotterie kofinanziert wird. Das Jahr 2015 brachte der GbR erhebliche Differenzen mit den beauftragten Architekten, die jedoch zum Jahresende 2015 mit deren Ausscheiden abgeschlossen werden konnten. Als neuer Bauleiter konnte Herr Lusin verpflichtet werden, mit dem bereits in der Sebastianstr. 17 und 21 gute Erfahrungen gemacht wurden.

#### **Richterstraße 4:**

Die Planung wurde 2015 weitgehend abgeschlossen, der Bauantrag wurde – zur Sicherung der noch gültigen KfW-Konditionen – noch im Dezember 2015 gestellt. Die Baugruppe ist vollständig, der Anteil der WiBeG umfasst 6 Wohnungen und eine Atelier-Einheit. Die WiBeG wird dort eine Wohnung in Eigenfinanzierung zur Vermietung errichten, um langfristig Einnahmen zu erzielen. Verhandlungen über



die Finanzierung des Vorhabens werden nach Vorlage des Einvernehmens mit dem Bezirk über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mit den Finanzierungspartnern, die für die Wilhelm-Busch-Straße gewonnen werden konnten, geführt. Das Vorhaben Richterstraße 4 soll im 2. Quartal 2016 begonnen werden.

**Vorstandsmitglied Marita Müller** berichtet zum Abschluss über die umfangreiche Tätigkeit des ehrenamtlichen Vorstands in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 sowie über die weitere Entwicklung der WiBeG im Jahr 2016. Die WiBeG ist im Jahr 2015 sehr schnell gewachsen und muss sich nun entsprechend ihrer Strukturen weiterentwickeln. Um die Außendarstellung und die Kommunikation mit den Mitgliedern zu verbessern, wurde eine Webseite eingerichtet, die im Jahr 2016 fertig gestellt werden soll. Darüber hinaus hat der Vorstand u.a. beschlossen, allen beteiligten Häusern einzelne Vorstandsmitglieder als feste Ansprechpartner zuzuordnen. Dies soll in Zukunft den Mitgliedern die Kommunikation mit dem Vorstand erleichtern. Vordringlich wird im Jahr 2016 die Konsolidierung und Weiterentwicklung der WiBeG sein, d.h. dass es in diesem Jahr keine neuen Projekte und voraussichtlich auch keine neuen Mitglieder geben wird.

#### **5. Beschluss zur Kenntnissgabe der Berichte des Prüfungsverbandes PkmG für die Geschäftsjahre 2013 und 2014:**

- a) Verlesen der vollständigen Berichte
- b) Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse

Zum Zeitpunkt der Abstimmung **40** Stimmberechtigte (incl. Stimmübertragungen)

**Ergebnis: Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse**  
**Ja: 40 (einstimmig)**

Die **Aufsichtsratsmitglieder Monika Wojak** und **Heide Determann** verlesen jeweils die Zusammenfassung des Berichts des Prüfungsverbandes PkmG für das Geschäftsjahr 2013 (Wojak) und den Bericht für das Geschäftsjahr 2014 (Determann) vor.

**Versammlungsleiterin Maria Schüler** fragt nach, ob es Wortmeldungen gibt. Keine Wortmeldungen.

#### **6. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates**

**Aufsichtsratsvorsitzende Maria Schüler** trägt den Bericht des Aufsichtsrats vor. (Siehe Anlage Bericht des Aufsichtsrats)

#### **7. PAUSE (10')**

Während der Pause verlassen zwei Mitglieder die Versammlung (einschl. einer Stimmübertragung). Ein Mitglied erscheint neu.

#### **8. Diskussion**

Längere Diskussion über die Problematik der Wertminderung durch Abschreibung (vergl. Bericht über den Jahresabschluss 2014). **Vorstandsmitglied Uwe Zühlke** erläutert, dass die meisten anderen Genossenschaften Einnahmen durch Mieten erzielen, somit gegen die Wertminderung eigene Einnahmen setzen können. Da die WiBeG auf dieses Prinzip verzichtet, lässt sich die Wertminderung nicht durch Erhöhung von Einnahmen ausgleichen. Es wird generell die Frage diskutiert, ob die WiBeG auch in Zukunft auf die Erzielung von Gewinnen verzichten will, allerdings ohne konkretes Ergebnis. Auch in Hinblick auf spätere Finanzierungsverhandlungen mit Banken (Anschlussfinanzierung von bestehenden Krediten, evtl. neue Projekte) ist diese Problematik zu bedenken. **Vorstandsmitglied Marita Müller** erläutert, dass dieses Problem im Frühjahr 2016 mit Fachleuten (u.a. Rechtsanwalt/ Steuerberater Langner) und Genossenschaften in Angriff genommen wird, um Ideen für eine Lösung zu entwickeln.

Mehrere Mitglieder äußern ihr Bedauern, dass die Vorstandmitglieder für ihre umfangreiche Tätigkeit keine Vergütung erhalten. Dies wird von der Versammlung unterstützt. **Versammlungsleiterin Maria Schüler** schlägt vor, aus der Versammlung heraus eine freiwillige Initiativgruppe zu bilden, die einen Vorschlag zur Sache erarbeitet und für die nächste MV als Beschlussvorlage vorbereitet. Der Vorschlag wird einhellig begrüßt. Es wird zusätzlich darum gebeten, eine einheitliche Mailadresse des Vorstands ins Netz zu stellen, die auch von allen Mitgliedern zu nutzen ist. **Marita Müller** erläutert: Diese Mailadresse existiert bereits ([info@wibeg.de](mailto:info@wibeg.de)) und kann auch genutzt werden. An der Website der WiBeG wird zurzeit noch gearbeitet, Vorstandsmitglied

**Irene Beyer** hat bereits die Website entwickelt. Es soll künftig einen durch Passwort geschützten Teil geben, der nur für Mitglieder zugänglich ist, und auch eine Mitgliederliste enthält. Es besteht auch die Idee eines Rundbriefs an alle Mitglieder zu aktuellen Entwicklungen.

Es wird von einigen Mitgliedern der Wunsch geäußert, mit Mitgliedern aus anderen Wohnprojekten Kontakt aufzunehmen, um eine Initiativgruppe für gemeinsame Aktivitäten der Mitglieder (z.B. Ausrichtung eines Hoffestes) zu gründen. Hierfür werden die Kontaktdaten der anderen Mitglieder erwünscht. **Maria Schüler** sagt zu, dass dieser Wunsch ins Protokoll aufgenommen wird und ein Weg gefunden werde, dies unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu ermöglichen.

#### **9. Feststellung des Jahresabschlusses 2014**

Zum Zeitpunkt der Abstimmung **38** Stimmberechtigte (incl. Stimmübertragungen)

**Ja: 38, Einstimmig**

#### **10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2014 (Beschlussvorlage 1)**

Vortrag des Verlustes von **-46.983,73 €** auf das Geschäftsjahr 2015:

**Ja: 38, einstimmig**

#### **11. Entlastung**

##### **a) des Vorstandes für Geschäftsjahr 2014**

Vorstandsentslastung: **Ja: 36, Enthaltungen: 2** (die anwesenden Vorstandsmitglieder)

##### **b) des Aufsichtsrates für Geschäftsjahr 2014**

Aufsichtsrats-Entlastung: **Ja: 34, Enthaltungen 4** (die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder + ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied)

Das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Jürgen Kuhr (bis 15.12.2015) wird damit ebenfalls entlastet.

#### **12. Beschlüsse Satzungsänderung Beschlussvorlagen 2 / 3**

##### **Beschlussvorlage 2**

##### **Beschluss: Satzungsänderung**

Die Generalversammlung beschließt mindestens mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller anwesenden Mitglieder folgende Satzungsänderung:

**Aktualisierung der Anlage 6 - Pflichtanteile Wilhelm-Busch Straße 12:**

**Ja 38, einstimmig**

##### **Beschlussvorlage 3**

##### **Beschluss: Satzungsänderung**

Die Generalversammlung beschließt mindestens mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller anwesenden Mitglieder folgende Satzungsänderung:

**Hinzufügen zur Satzung als Anlage 7 „Pflichtanteile Richterstraße 4:**

**Ja 38, einstimmig**

#### **13. Beschlüsse: Satzungsänderung Verwaltungsgebühr (neue Beschlussvorlage 4 a und b)**

Vor der Abstimmung werden Verständnisfragen zur Beschlussvorlage gestellt und von Aufsichtsrat bzw. Vorstand beantwortet.

##### **Beschlussvorlage 4a) Satzungsänderung Verwaltungsgebühr § 16 Absatz 3**



Die Generalversammlung beschließt mindestens mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller anwesenden Mitglieder folgende Satzungsänderung:

**Neufassung des § 16 Abs. 3 der Satzung:**

(3) Für die Inanspruchnahme der Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied einen laufenden Beitrag in Höhe von mindestens 30 € bis maximal 50 € im Quartal zu entrichten. Über die Höhe des Beitrages im Rahmen der vorstehend geregelten Spanne entscheiden Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung zu Beginn des Beitragsjahres. Der Beitrag ist grundsätzlich bis zum 15. März des Beitragsjahres zu entrichten. Der Vorstand kann mit dem einzelnen Mitglied abweichende Vereinbarungen zur Fälligkeit des laufenden Beitrages treffen.

Mitglieder, die keine WiBeG-Wohnung bewohnen und denen auch keine Wohnung zugeordnet ist, zahlen bis zum Zeitpunkt der Zuordnung einer Wohnung oder bis zu ihrem entsprechend § 7 erfolgten Ausscheiden aus der Genossenschaft die Hälfte des festgesetzten Verwaltungsentgeltes.

**Ja: 38, einstimmig**

**Beschlussvorlage 4b) Satzungsänderung: Ergänzung zu § 28 Abs. h – Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Generalversammlung beschließt mit mindestens  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller anwesenden Mitglieder folgende Satzungsänderung:

**Ergänzung des § 28 Abs. h**

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstandes nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über

....

h) Eintrittsgeld und die Höhe der laufenden Beiträge gemäß § 16 Abs.3 der Satzung.

**Ja: 38, einstimmig**

**14. Kandidaten für Aufsichtsrat/ Ergänzungswahl**

Kandidatensuche

**Monika Wojak** steht zur Wiederwahl zur Verfügung.

Das Mitglied **Marion Liebhold** (Wilhelm-Busch-Straße 12) schlägt **Thilo Tröger** (Wilhelm-Busch-Straße 12) als weiteren Kandidaten für den Aufsichtsrat vor. Anschließend stellt sich der Kandidat vor.

**Monika Wojak** wird wieder gewählt.

**Ja: 37, Enthaltung 1** (Kandidatin)

**Monika Wojak** nimmt die Wahl an.

**Thilo Tröger** wird gewählt:

**Ja 37, Enthaltung 1** (Kandidat)

**Thilo Tröger** nimmt die Wahl an.

**15. Verschiedenes**

**Maria Schüler** stellt abschließend die Frage, ob alle im Laufe der Versammlung geäußerten Auskunftswünsche erfüllt worden sind oder ob zu irgendeinem Punkt noch weitere Auskünfte erwünscht würden. Weitere Auskünfte werden nicht erwünscht.

Versammlungsleiterin **Maria Schüler** schließt die MV gegen 22:30 Uhr mit Dank an alle Beteiligten.

**Protokoll:**

**Aufsichtsrat:**

**Vorstand:**

Monika Wojak

Maria Schüler

Marita Müller

*Monika Wojak*

*Maria Schüler*

Uwe Zühlke

*M. Müller*  
*U. Zühlke*