

WiBeG . Sebastianstr. 21 . d-10179 berlin

Vorstand:  
Jonas Balyos  
Boris Kolipost  
Marion Liebhold  
Uwe Zühlke

Sebastianstr. 21  
10179 Berlin

[info@wibeg.de](mailto:info@wibeg.de)  
[www.wibeg.de](http://www.wibeg.de)

15.11.2017

## Bericht zur Bilanz 2016

Das **Bilanzvolumen der WiBeG** umfasst nun etwas mehr als **13 Mio** Euro (exakt, nach den allerletzten Korrekturen: 13.252.488,51 €).

Davon sind **ca. 8 Mio** Euro (7.986.500 €) **Geschäftsguthaben der Mitglieder**, d.h. eingezahlte Anteile. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um 1.163.000 € erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber **Kreditinstituten** – also die Darlehen zur Errichtung der Wohnungen – betragen zum Bilanzstichtag rund **5.172.000 €** und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 55.000 € erhöht.

Die WiBeG verfügt damit zum Abschluss des Geschäftsjahres 2016 über eine **Eigenkapitaldeckung** von **fast 60 %** (59,9 %). Diese hat sich erhöht vor allem, weil die Mitglieder aus der Wilhelm-Busch-Str. und der Richterstraße in 2016 ihr Eigenkapital voll eingezahlt haben, Darlehen für diese Projekte wurden aber zu großen Teilen erst in 2017 bzw. noch gar nicht in Anspruch genommen. Die fortschreitende Tilgung der laufenden Darlehen trägt natürlich auch zur Erhöhung der Eigenkapitaldeckung bei.

Das **Bilanzergebnis 2016** weist einen Jahresüberschuss von **14.017,70 €** auf.

**Abschreibungen** betragen wieder wie im Vorjahr ca. **35.000 €**.

Woher kommt der Überschuss in 2016?

Dadurch, dass das Bildungswerk und Complan jetzt das erste Jahr voll Miete gezahlt haben, waren die Mieteinnahmen (75.004,16 €) ca. 10.000 € höher als in 2015.

Da es im letzten Jahr keine großen Ausgaben für Instandhaltung in den Häusern gab, haben sich die entsprechenden Rücklagen erhöht (58.327,98 € gegenüber 42.073,92 €).

Vermögensbildend sind auch die Bausparverträge der Sebastianstr. 21 und 17, die für die Ablösung der Kredite abgeschlossen wurden und angespart werden.

Als Erlöse aus der Geschäftstätigkeit gelten auch periodenfremde Erträge von 10.848,29 €, dabei handelt es sich um Erstattungen von Wohngeldzahlungen aus dem Vorjahr.

Es handelt sich bei dem Überschuss **nicht** um einen Gewinn, der für das operative Geschäft, d.h. für die Deckung der betrieblichen Kosten der Genossenschaft als Körperschaft zur Verfügung steht, weil es sich entweder um Einnahmen handelt, denen auch entsprechende Kosten gegenüberstehen, die nur nicht im selben Zeitraum angefallen sind, oder es handelt sich um gebundenes Vermögen (Bausparverträge, Instandhaltung).

**Zur Zusammenarbeit mit der neuen Buchhalterin Frau Guth und der Steuerberaterin Frau Neidel** ist zu sagen

sie läuft insofern deutlich besser, als dass sie zügig arbeiten und uns nicht hängen lassen wie die letzten Büros.

Klärungs- und Nachbesserungsbedarf bei den Kontierungen und bei der Bilanzerstellung gab es allerdings noch einigen. Ohne den tatkräftigen Einsatz von Marita Müller wäre

die Finanzbuchhaltung weiterhin schlicht nicht zu stemmen.

Die Geschäftsvorfälle werden von Frau Guth jetzt monatlich gebucht, so dass wir immer auf Stand sind und z.B. die Erstellung einer BWA jederzeit möglich ist.

Für 2016 und 2017 haben wir mit dem Büro Guth und Frau Neidel einen Pauschalvertrag von jeweils 8.330,- € brutto pro Bilanz ausgehandelt, damit sind die Kosten nach den wechselbedingten Mehraufwendungen im letzten Jahr jetzt in einem sicheren Rahmen.

## **Ausblick**

Das Verhältnis Eigenkapital – Verbindlichkeiten wird sich in der nächsten Bilanz wieder verschieben, weil, wie oben schon gesagt, dann das Darlehen für die Wilhelm-Busch-Str. hinzukommt.

Mittlerweile sind auch die letzten Wohnungen in der Wilhelm-Busch-Str. bezogen und seit November fließen die regulären Nutzungsentgelte und Wohngeldzahlungen.

Die Räume des Nachbarschaftsheims als große Vermietungseinheit der WiBeG werden im Frühjahr 2018 fertiggestellt und in Nutzung gehen.

Abschreibungen werden nach der bevorstehenden Teilung auch für die Wohnungen in Sebastianstr. **19** anfallen. Zu den eigenwirtschaftlichen Perspektiven der WiBeG wird Jonas anhand des Wirtschaftsplans etwas sagen.

**Ich schließe mit dem förmlichen Beschlussvorschlag des Vorstands:**

**Der Verlustvortrag** aus 2015 betrug ein Minus von **46.870,57 €**.

In 2016 haben wir einen **Jahresüberschuss** von **14.017,70 €** zu verzeichnen.

Damit reduziert sich das **negative Gesamtergebnis** auf **-32.852,87 €**.

**Beschlussvorschlag:** Der Vorstand schlägt vor, das Bilanzergebnis 2016 auf das Wirtschaftsjahr 2017 zu übertragen.

## **Zur Arbeit des ehrenamtlichen Vorstandes**

Die Geschäfte der WiBeG werden nach wie vor von einem ehrenamtlichen Vorstand geführt. Dem Vorstand gehörten somit 2017 mit folgender Arbeitsaufgabenverteilung an:

**Marion Liebhold:** Finanzen, Buchhaltung und Bilanz, Abrechnungen, Projektbegleitung

**Uwe Zühlke:** Finanzplanung und Anteilscheine, Projektbegleitung

**Jonas Balyos:** Mitgliederverwaltung, Projektbegleitung

**Boris Kolipost:** Projektbegleitung, Protokollant

**Irene Beyer:** Mitgliederkommunikation und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Strukturen, Projektbegleitung.

Der Vorstand tagte regelmäßig, mindestens alle vier bis acht Wochen, um die Belange der Genossenschaft zu besprechen und Beschlüsse zu fassen. Darüber hinaus tagte der Vorstand 2017 (bitte ergänzen) gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, um ihm Bericht zu erstatten.

Des weiteren hat der Vorstand sich schwerpunktmäßig mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- häuserübergreifende Verträge in den Häusern der Sebastianstr. 17 bis 21
- Gemeinschaftsordnung der Sebastianstr. 19
- Beratungsgespräche mit Herrn Dr. Rückriemen (PKMG) und Rechtsanwalt Fuchs zum Thema Kaufvertrag für im Bezug auf den Kauf den von ihnen genutzten Wohnungen.

Stand der Dinge in den Objekten

#### **a) Schönholzer Straße 13/14**

Mit dem Finanzamt Spandau wird weiterhin um die Geltendmachung der Grunderwerbsteuer für den Vorgang der Teilung gerungen, das Ziel, die Besteuerung für den Vorgang der Teilung zu vermeiden, ist nicht erreicht worden. Den Widerspruch gegen die Erhebung der Grunderwerbsteuer für den Vorgang der Teilung hat der Vorstand nach Rücksprache mit den Genossen auch für die WiBeG-eigene Mietwohnung zurückgezogen.

Für die satzungsgemäße Option, Wohnungen der Genossenschaft ohne Genehmigungsvorbehalt in privates Eigentum überführen zu können, wurden mit Rat des Prüfungsverbandes und einem mit dem Prüfungsverband kooperierenden Notar ein Kaufvertrag entworfen, in dem genossenschaftsrechtliche und insbesondere satzungsrechtliche Vorgaben berücksichtigt worden sind. Durch eine Stundungsvereinbarung in dem Vertrag, sowie die Sicherung der Stundung über eine Hypothek, können die Genossenschaftsanteile der Genossen zur Deckung des Kaufpreises vor Ablauf der Kündigungsfrist herangezogen werden. Damit können jetzt die konkreten

Umwandlungsbegehren von Frau Bürger und Familie Legevie/Schervier-Legewie zeitnah ( bestenfalls mit Ende der Zinsbindungsfrist der Darlehen für die Schönholzerstraße) umgesetzt werden.

Für die Austragung der Grundschuld aus den neuen Grundbüchern ist eine Pfandfreigabeerklärung der Bank notwendig, die ggf. weitere Tilgungsleistung auf die Darlehen dafür verlangt.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann auch nach der Umwandlung der Wohnungen in Eigentum bestehen bleiben.

#### **b) Sebastianstraße 17 – 21**

Die insgesamt positiv zu wertende Situation der fünf unter Beteiligung der WiBeG Auseinandersetzung um nachbarschaftlichen Regelungen getrübt.

Die Einschaltung externen Sachverständes hat zu einer Dämpfung der Konflikte beigetragen und eine Ebene der konstruktiven Auseinandersetzung eröffnet, deren Erfolge sichtbar sind.

Die Diskussion um Teilungserklärung in der GbR Sebastianstraße 19 sind zu Ende gekommen und die Anlagen zur Teilungserklärung, wie Gemeinschaftsordnung sind einvernehmlich verabschiedet. Einigungspotentiale aufgezeigt.

Die Mantelurkunde der Teilungserklärung wird jedoch erst nach Verständigung auf die Grundsätze der Sicherung der grundstücksübergreifenden Anlagen und der Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeiten möglich sein.

Die Geschäftsführung der Sebastianstraße 19 hat derweil einseitig die Eintragung der Dienstbarkeiten für die anderen Häuser in die Wege geleitet. Deren rechtliche Wirksamkeit tritt allerdings erst mit einer vertraglichen Einigung in Kraft.

Es kann damit gerechnet werden, dass die Abstimmung in naher Zukunft zum Abschluss gebracht wird und damit die Voraussetzungen für die Teilung der Wohnanlagen und die Konstituierung der Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen werden.

#### **c) Pappelallee 27**

Die komplexe Beteiligungsstruktur in der Pappelallee, sowie der Wunsch der meisten Mitglieder aus der Pappelallee, sich unmittelbar an der Eigentümergeinschaft zu beteiligen, haben schon vor einiger Zeit zu dem Entschluss geführt, das Projekt von der WiBeG zu trennen. Der Zeitpunkt ist jetzt, da die ersten Kündigungsfristen von Mitgliedschaften auslaufen, gekommen. Der Vorschlag für eine Umstrukturierung der WiBeG-Beteiligung an der Bauherrengemeinschaft Pappelallee 27 GbR zu Einzelbeteiligungen der Genossen liegt derzeit noch dem Anwalt der Pappelallee Herr

Tosberg zwecks Konkretisierung und wird im Anschluss dem Anwalt unseres Prüfungsverbandes Herrn Dr. Rückriemen zur Prüfung vorgelegt. Wir hoffen bis zum Ende des Jahres eine erste Teilabgabe an den Genossen Ossevort umsetzen zu können.

**d) Richterstraße 4**

Stand der baustelle?

Die Finanzierungsverhandlungen gehen nun nach Vorlage der WiBeG-Bilanz in die entscheidende Phase. Die aus der Wilhelm Busch Straße bewährte Zusammenarbeit mit der VR Bank Fläming und der Bausparkasse Schwäbisch Hall wird auch in der Richterstraße eine sichere Finanzierungsbasis herstellen. Die Richterstraße wird allerdings ohne KfW – Mittel finanziert. Den Plan der WiBeG eine Wohnung zur Vermietung zu errichten wurde daher aufgegeben. Eine Vollfinanzierung der Wohnung durch die WibeG ohne KfW-Mittel würde für uns unverhältnismäßig hohe Mietforderung nach sich ziehen.

**f) Wilhelm-Busch-Straße 12**

Die von der WiBeG errichten 31 (von 42) Wohnungen in der Wilhelm Busch Straße sind fertig gestellt und inzwischen von den Mitglieder bezogen. Teile der Außenfassade und die Gartenanlage sind noch fertigzustellen.

Die Verwaltung der Wilhelm Busch Straße hat, wie auch in den Häusern Schönholzer 13/14 , Sebastianstraße 18 und 20, die WibeG Immobilienverwaltung UG übernommen.

Die 420 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit, die für das Nachbarschaftsheim Neukölln und deren kooperierende Träger sozialer und pädagogischer Projekte vorgesehen ist, wird im Frühjahr 2018 bezogen.

Mitgliederwesen 2016 bis heute:

Die Genossenschaft hat bis zum heutigen Tag 120 Mitglieder. In 2017 besser: sind X Mitglieder beigetreten. .In 2016 bzw. zum Jahreswechsel 2015/2016 haben mehrere Genossenschaftsmitglieder aus der Pappelallee und ein Mitglied aus der Sebastianstraße 18 die Kündigungen eingereicht. Grund der Kündigungen ist, wie bereits angesprochen, die Umstrukturierung der WiBeG-Beteiligung im Projekt Pappelallee 27. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 wird es daher zwei Austritte und zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wird es 8 Austritte geben.

Zur Information, ein Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären, erstmals jedoch zum Ablauf des 5. Jahres nach dem Beitritt zur

Genossenschaft. Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens 2 Jahre vorher schriftlich erfolgen. Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Jahresschluss aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

## **Verbundene Unternehmen**

Die Vorhaben der WiBeG werden weiterhin von drei Banken – der GLS, der PSD und der Volksbank Fläming – und der Schwäbisch Hall Bausparkasse finanziert. Alle beteiligten Banken sind selbst als Genossenschaften konstituiert, auch die Bausparkasse ist ein genossenschaftlich verfasstes Institut.

Als Steuerberatungsbüro arbeitet die WiBeG mit Frau Diana Neidel und mit dem Firma Guth Bürodienstleistungsservice GmbH, zusammen. .

Die Verwaltungstätigkeit für die Schönholzerstraße 13/14, Sebastianstraße 18 und Sebastianstraße 20 werden weiterhin und neu dazugekommen die Wilhelm Busch Straße von der 100%igen Tochtergesellschaft der WiBeG, der WiBeG Immobilienverwaltung UG verwaltet. Die Sebastianstraße 17 und 19 werden von der SWS Immobilienverwaltung verwaltet. Die GbR der Sebastianstr. 21 hat sich zunächst für ein Modell der Selbstverwaltung entschieden.

Die Verwaltungsgesellschaft arbeitet wirtschaftlich erfolgreich.

## **Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan hat Fortschritte gemacht, wir versuchen ihn zur kommenden Prüfung durch den PKMG einzureichen.

Die Daten sind weitgehend zusammengetragen und in ein einheitliches Format gebracht.

Der Wirtschaftsplan der WiBeG beinhaltet voraussichtliche Änderungen und Meilensteine in der finanziellen Entwicklung der WiBeG. Dabei wird u.a. die Finanzierung einzelner Projekte, sowie die voraussichtliche Mitgliederbewegung erfasst. Darüber hinaus bietet das Modell eine Übersicht über die Mietenentwicklung der Gewerbeobjekte und sonstige Mietobjekte. Des weiteren gibt der Wirtschaftsplan eine Übersicht, wie sich die Kosten der Verwaltung sowie der Prüfung der Genossenschaft in den Folgejahren verändern werden. Im nächsten Schritt werden Zahlen aus der WiBu mit in den Wirtschaftsplan aufgenommen und ausgewertet.

Im Großen und Ganzen lässt sich folgende Aussage treffen: Die Häuser und Gewerbe tragen sich alle selbst. Wir haben in den vergangenen Jahren aber Kosten für Prüfung, Notare, Rechtsbeistand gehabt, die durch die Verwaltungsumlage nicht gedeckt wurden. Die Übernahme von Wohnungen in den nächsten Jahren wird und kann diese Differenz

ausgleichen. Für eine Professionalisierung müsste die WiBeG aber Geschäftszweige finden, die Geld in die Kassen spülen.

Uwe Zühlke, Marion Liebhold