

## **Bericht des Aufsichtsrates an die WiBeG-Generalversammlung vom 21. November 2017**

### **Bericht des AR zum Berichtsjahr 2017**

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2017, d.h. nach der Mitgliederversammlung im März, bis zur Mitgliederversammlung am 21. November 2017 in insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über dessen Tätigkeit, den Gang der Geschäfte und die Lage der Genossenschaft informiert

Bei den durch seine Mitglieder *durchgeführten Prüfungen* haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wird im Dezember 2017 dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften PkmG einer prüferischen Durchsicht unterzogen werden. Daher können wir erst zur nächsten Generalversammlung zum Bericht des PkmG Stellung nehmen.

### **Einige Anmerkungen zu:**

- 1. Sitzungen und Arbeitsinhalte sowie weiteren Aktivitäten des AR**
- 2. Stellungnahme des AR zur Bilanz 2016 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes an die Generalversammlung**

### **Zu 1) Sitzungen und Arbeitsinhalte, weitere Aktivitäten des AR**

In der Generalversammlung am 28. März 2016 wurde Katka Schroth aus der Schönholzer Str. nach dem Auslaufen der Amtszeit Maria Schülers neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in neuer Zusammensetzung im Anschluss an die Generalversammlung am 28.03.2017:

Heide Determann, Vorsitz  
Monika Wojak, stellvertr. Vorsitz  
Thilo Troeger, Schriftführer  
Katka Schroth, stellvertr. Schriftführerin

Vorab kurz zu den Aufgaben des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Geleitet wird die Genossenschaft vom Vorstand. Der Aufsichtsrat gibt also keine Weisungen, sondern vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber den Vorstandsmitgliedern.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung des Jahresfehlbetrages und erstattet darüber hier heute Bericht.

Beschlüsse des Aufsichtsrates werden von der Vorsitzenden ausgeführt, seit Ende März also Heide Determann. An dieser Stelle noch einmal der ausdrückliche Dank an unsere ehemalige Vorsitzende Maria Schüler, die uns beratend nicht nur während drei Sitzungen zur Seite stand, sondern auch sonst für Fragen und Hilfestellung zur Verfügung stand. Sie hat es uns ermöglicht, diese Aufgaben – Einladungen, Protokollkontrollen, die Prüfung auf formale Korrektheit im Sinne des Genossenschaftsgesetzes usw. usf.- zu übernehmen.

#### Sitzungen des Aufsichtsrates

Auf der konstituierenden Sitzung am 28.03.2017 wurde Marion Liebhold in den Vorstand berufen.

Am 26. April wurde Boris Kolipost in den Vorstand berufen.

Der Aufsichtsrat tagte im Jahre 2017 seit der MV am 28.3. d.J. fünf Mal gesondert und vier Mal mit dem Vorstand gemeinsam. Als Gast und Interessent an der Mitarbeit im Aufsichtsrat nahm Roland Münzer aus der Wilhelm-Busch-Straße an einem Großteil der Sitzungen teil.

Beratungsgegenstände der gemeinsamen Sitzungen waren vor allem:

- Buchhaltung und Zusammenarbeit mit Steuerberatung
- Stand der Projekte und Projektfinanzierungen
- Mitgliederverwaltung
- Prüfung des Jahresabschlusses/der Bilanz
- Häuserübergreifende Verhandlungen in der Sebastianstraße 17 – 21 zur gemeinsamen Infrastruktur
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- Modalitäten für Übertragung von WiBeG-Wohneigentum in privates Eigentum von GenossInnen („Rauskaufen“)
- Immer wieder Personalfragen, Verminderung der Arbeitsbelastung des ehrenamtlichen Vorstandes. In diesem Zusammenhang nahm die Vorsitzende des Aufsichtsrats, Heide Determann, auch an mehreren Treffen teil, die die Professionalisierung der Vorstandsarbeit zum Inhalt hatte.

## **Zu 2) Stellungnahme des AR zur Bilanz 2016 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes**

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben den **Geschäftsbericht des Vorstandes** zur aktuellen Lage der WiBeG vorab zur Kenntnis genommen. Er spiegelt aus Sicht des Aufsichtsrates die wirtschaftliche und strukturelle bzw. organisatorische Lage der WiBeG angemessen wider. Der Vorstand hat die WiBeG insgesamt im Blick und versucht, anstehende Aufgaben bzw. Probleme zeitnah zu lösen – soweit die Kraft reicht. Erfreulicher Weise sind mit Marion Liebhold und Boris Kolipost nun zwei Mitglieder unseres größten Projektes im Vorstand vertreten und haben sich so weit möglich eingearbeitet.

Die reicht angesichts der hohen Arbeitsbelastung aber noch nicht.

Der Aufsichtsrat bedauert es sehr, dass Irene Beyer, Sebastianstr.17 wegen Krankheit seit Oktober 2016 ihre Mitarbeit im Vorstand ruhen lassen musste und im November entschieden hat, aus dem Vorstand zurück zu treten.

Sie fehlt uns mit ihrem Ideenreichtum und Strukturdenken, zumal eines ihrer Haupttätigkeitsfelder – innergenossenschaftliche Kommunikation - im Vorstand derzeit weiter nur nebenbei bearbeitet werden kann. Irenes großem Engagement verdanken wir die Idee und den Start des Mitgliederrundbriefes auf der WiBeG-Webseite. Wir hoffen und wünschen Irene Beyer, dass sich ihre gesundheitliche Situation wieder bessert und sie sich dann -ob im Vorstand oder als einfaches Mitglied- wieder im Sinne der WiBeG engagieren kann.

Großen Dank auch an die anderen Mitglieder des Vorstandes, die kommunikative Aufgaben, so weit ihnen dies möglich war, mit übernommen haben.

Auf der Mitgliederversammlung vom 28. März war Katka Schroth in den Aufsichtsrat gewählt worden. Katka Schroth hat sich sehr gut eingearbeitet und wir haben gelernt, mit unseren sehr unterschiedlichen Temperamenten eine gute Kommunikation zu pflegen. Dazu trägt auch die häufige Hospitation Roland Münzers bei.

Der Aufsichtsrat hat die **Bilanz 2016** zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse mit dem Vorstand beraten.

Die Bilanz 2016 wurde - zwar noch mit einigen Schwierigkeiten, aber erfolgreich - von der neuen Steuerberaterin, Frau Diana Neidel erstellt. Mit ihr zusammen arbeitet die Firma Guth Bürodienstleistungservice GmbH, der die WiBeG die Buchhaltung übertragen hat. Mit beiden musste erst wieder eine gemeinsame Sprache gefunden werden.

Der Aufsichtsrat dankt allen damit befassten Vorstandsmitgliedern und dem Sekretär des Vorstandes, Michael Stein. Besonderer Dank geht an Marion Liebhold, die sich mit viel Zeit und Arbeit in dieses Feld eingearbeitet hat. Unterstützt wurde sie dabei von Marita Müller, die immer noch mit Rat und Tat und großem Engagement für die WiBeG aktiv ist und der wir hierfür ausdrücklich unseren Dank aussprechen.

Das Bilanzvolumen für 2016 ist mit mehr als 13 Mio € im Vergleich zum Vorjahr nochmals erheblich, nämlich um ca. 1 Mio € angestiegen. Ebenso ist das Geschäftsguthaben der Mitglieder angestiegen, wodurch im Jahr 2016 die Eigenkapitaldeckung knapp 60% beträgt. Wie der Vorstand ausgeführt hat, wird sich diese im laufenden Jahr vor allem dadurch wieder verringern, da die Wilhelm-Busch-Straße nunmehr die Kredite abgerufen hat, nachdem die Mitglieder ihre Eigenanteile vollständig eingezahlt haben.

Im Jahr 2016 beträgt der Jahresüberschuss 14.017,70 €, dem ein Verlustvortrag aus 2015 in Höhe von -46.870,57 € gegenüberstehen.

Der Aufsichtsrat folgt den Erklärungen des Vorstands zur Bilanz. Er empfiehlt der Generalversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, das daraus resultierende negative Gesamtergebnis in Höhe von 32.852,87 € als Vortrag in das Geschäftsjahr 2017 zu übernehmen.

## Wirtschaftsplan

Wir freuen uns über das nun vorliegende Modell des Wirtschaftsplans, der es künftig erlaubt, Finanzierung der Projekte, bzw. Häuser (Ein- und Ausgaben) genauer zu kontrollieren, bzw. planen und Übersichten über Mietentwicklungen, Mitgliederzahlen und Verwaltungskosten einschließlich der Prüfungs- und Beratungskosten nachzuvollziehen. Erfreulich dabei ist, dass sich Häuser und Gewerbe alle selbst tragen, eine Herausforderung bleiben aus Sicht des Aufsichtsrates die Verwaltungskosten, also auch Buchhaltung, Steuerberatung, juristisches Know how usw..

Zum **Stand der Projekte** hat der Vorstand in seinem Geschäftsbericht Auskunft gegeben. Der Aufsichtsrat folgt auch hier weitgehend den Einschätzungen des Vorstands.

Erfreulich erscheint uns, dass es am Beispiel der ersten Wohnung in der **Schönholzer Str.13/14** gelungen ist, einen Mustervertrag zur Übernahme von Genossenschaftswohnungen in Eigentum -dem sog. „Rauskaufen“ zu erstellen. Nicht unerwähnt soll dabei bleiben, dass dieses Vertragswerk das Ergebnis umfangreicher und kostenpflichtiger Beratungen mit unserem Prüfungsverband und den Juristen geworden ist. Die WiBeG ist in der Schönholzer Straße bisher mit 9 Wohnungen beteiligt.

Leider ist die Auseinandersetzung mit der Finanzbehörde in Sachen Grundsteuer immer noch nicht endgültig abgeschlossen.

In den Häusern der **Sebastianstr.17 bis 21** ist die WiBeG mit 30 Wohneinheiten beteiligt, deren Übernahme nach Teilung der Häuser in WiBeG-Eigentum erfolgen wird.

Der schwierige Prozess hin zu häuserübergreifenden Verträgen bezüglich der effektiven gemeinschaftlichen Nutzung von Einrichtungen und Anlagen ist leider noch nicht abgeschlossen worden, obwohl die bisher erarbeiteten Vertragsinhalte aus Sicht der WiBeG nahezu unterschriftsreif sind. Der Aufsichtsrat wünscht allen Beteiligten weiterhin die notwendige Kompromissbereitschaft und den baldigen Abschluss der Verträge. Wie der Vorstand der WiBeG sieht auch der Aufsichtsrat diese in den Grundbüchern zu verankernden Verträge als notwendige, unabdingbare Voraussetzung für die anstehenden Teilungserklärungen in allen Häusern der Sebastianstraße.

Der Aufsichtsrat freut sich über den Bezug der 31 Wohnungen in der **Wilhelm-Busch-Str. 12**. Herzliche Gratulation und gutes nachbarschaftliches Wohnen! Wir hoffen auch auf die baldige erfolgreiche Beendigung der noch ausstehenden Restarbeiten.

Dazu gehört auch der noch ausstehende Ausbau der 468 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit für das Nachbarschaftsheim Neukölln e.V. mit Mitteln der Stiftung Deutsche Klassenlotterie und die Schaffung der dafür notwendigen finanzierungs-, planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen.

Im Projekt **Richterstraße 4** haben endlich die Baumaßnahmen begonnen. Die nun geführten Finanzierungsverhandlungen sollen nach Vorliegen der Bilanz 2016 nun in wenigen Tagen mit Abschluss des Kreditvertrages beendet werden. Wir gratulieren der Baugruppe zu den

erfolgreichen Verhandlungen und wünschen einen zügigen Bauverlauf.

Im Objekt **Pappelallee 27** sind die Vorbereitungen für eine Trennung des Projekts von der WiBeG im laufenden Jahr soweit gediehen, dass die begründete Hoffnung besteht, dass bis Ende des Jahres die Teiltrennung mit einer Wohnung erfolgen kann. Damit stünde auch der Trennung von weiteren Wohnungen nach Auslaufen der jeweiligen Kündigungsfrist, nichts mehr im Wege.

Dem Aufsichtsrat sind durch regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand die vielfältigen Schwierigkeiten und Probleme bekannt, die sich während und auch nach der Bauphase ergeben können. Offene und rechtzeitige Kommunikation und die Bereitschaft, persönliche Verantwortung zu übernehmen sind hier unbedingt notwendig. Auch künftig wird der Aufsichtsrat die Entwicklung in den einzelnen Projekten in engem Kontakt mit dem Vorstand verfolgen und diese beratend begleiten.

Der Geschäftsbericht des ehrenamtlich tätigen Vorstands der WiBeG belegt die großen Anstrengungen im Berichtszeitraum um weitere Professionalisierung von Geschäftsführung und Verwaltung. Der Aufsichtsrat sieht hier beachtliche Fortschritte. Dennoch ist nach wie vor nicht zu erkennen, dass sich an der kräftemäßigen Überforderung der Vorstandsmitglieder und der nach wie vor fehlenden – auch nur ansatzweisen - finanziellen Entschädigung auch in diesem Jahr etwas geändert hätte. Nachdem auf der letzten Generalversammlung der WiBeG im März 2017 sich - wie schon in der Vorjahren - eine Mehrheit der Anwesenden in der Diskussion für eine auch finanzielle Anerkennung aussprach, hat sich im Anschluss an die Sitzung auf Initiative der Aufsichtsrats eine Arbeitsgemeinschaft unter Beteiligung von John F. Beek, Boris Kolipost, Jürgen Kuhr, Maria Schüler und der AR-Vorsitzenden Heide Determann gebildet. Die AG hatte den Auftrag, Vorschläge zur weiteren Professionalisierung der WiBeG-Verwaltung einschließlich finanzieller Entschädigung des Vorstandes zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppe hat Vorschläge erarbeitet, die Maria Schüler im Anschluss an die Pause vortragen und erläutern wird.

Eine wesentliche Voraussetzung für beanstandungsfreie Prüfungen durch den Prüfverband PkmG liegt darin, dass der Jahresabschluss einer Genossenschaft bis zum 30. Juni des Folgejahres der Generalversammlung zur Feststellung, also zum Beschluss vorgelegt wird. Diese Voraussetzung hat die WiBeG zwar auch im Jahr 2017 noch nicht erfüllen können. Jedoch besteht aufgrund der verbesserten Kooperation mit dem neuen Steuerbüro die begründete Hoffnung, dass dies in den nächsten Jahren zu erfüllen sein wird. Der zweite Punkt, der vom Prüfverband im Prüfbericht 2015 bemängelt wurde, war das Fehlen eines Wirtschafts- und Finanzplans. Es ist erfreulich, dass dieser inzwischen vorliegt und der Generalversammlung erläutert werden konnte.

Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle die geäußerte Bitte aus dem letzten Jahr nochmals wiederholen:

„Genossenschaft heißt Gemeinschaft und Selbstverwaltung. Wir alle sind aufgerufen, das unsere dafür zu tun: an den Mitgliederversammlungen teilzunehmen, die Satzung kennen; Emails von Vorstand und AR lesen und wenn gefordert, pünktlich beantworten;

Verbesserungsvorschläge einbringen; Teilaufgaben übernehmen, an Sitzungen der Gremien teilnehmen oder in den Gremien mitarbeiten.“

Der Aufsichtsrat dankt allen, die im zurück liegenden Geschäftszeitraum das Gedeihen der WiBeG unterstützt und befördert haben.

Der besondere Dank des Aufsichtsrates gilt dem ehrenamtlichen Vorstand - Jonas Balyos, Boris Kolipost, Marion Liebhold, Uwe Zühlke und natürlich auch noch einmal Irene Beyer sowie in seiner Funktion als ehrenamtlicher Sekretär des Vorstandes, Michael Stein, für ihren außerordentlichen Einsatz an Energie und Freizeit, wir danken Euch mit dem Wunsch auf weiterhin gute gemeinsame Arbeit zum Wohle der WiBeG, zum Wohl für uns alle.

21. November 2017

Aufsichtsrat

Heide Determann (Vorsitz)

Katka Schroth

Thilo Troeger

Monika Wojak