

Aufsichtsrat:
Heide Determann, Katka Schroth,
Thilo Tröger, Monika Wojak,

aufsichtsrat@wibeg.de

Berlin, den 29.11.2017

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der WiBeG vom Dienstag, den 21. November 2017 um 19:30 Uhr

Ort: Familienzentrum, Adalbertstraße 23b 10997 Berlin

Beginn: 19:45 Uhr

Anwesende: insgesamt 33 Mitglieder, nach der Pause 35, vertretene Stimmen: 13

Anzahl Stimmen: 46, nach der Pause +2 = 48

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschluss zur Tagesordnung, Wahl Protokollantin/Protokollant, Stimmzähler
3. Vorstellungsrunde
4. Geschäftsbericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit
5. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates
- PAUSE (10')
6. Bericht der „AG Professionalisierung“ mit Vorschlag zum weiteren Verfahren
7. Diskussion
8. Feststellung des Jahresabschlusses 2016
9. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2016
10. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für 2016
11. Verschiedenes

1. Eröffnung und Begrüßung

Die Versammlungsleiterin und Aufsichtsratsvorsitzende **Heide Determann** eröffnet die ordentliche Generalversammlung und begrüßt die anwesenden Mitglieder um 19:45 Uhr. Sie stellt fest, dass die ordentliche Generalversammlung schriftlich durch unmittelbare Benachrichtigung aller WiBeG-Mitglieder am 06.11.2017 gemäß § 32 der Satzung unter Beifügung der Tagesordnung und Beschlussvorlage einberufen worden ist. Sie stellt darüber hinaus fest, dass die Generalversammlung beschlussfähig ist.

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

Wahl des Schriftführers: Als Schriftführer wird **Jürgen Kuhr** bestellt.

Wahl eines Stimmzählers: Als Stimmzählerin wird **Tanja Berg** gewählt.

3. Vorstellungsrunde

Die Anwesenden stellen sich namentlich mit ihrer Zugehörigkeit zum jeweiligen Wohnprojekt vor.

4. Geschäftsbericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit (vorgetragen von den Vorstandsmitgliedern Marion Liebhold, Jonas Balyos und Uwe Zühlke)

Das Bilanzvolumen beläuft sich auf mehr als 13 Mio. Euro; die Eigenkapitaldeckung beträgt 59,9 %. Der Überschuss über 14.000 Euro ist kein Gewinn, sondern rein bilanziell bedingt: Dieser bilanzielle Gewinn vermindert den Verlustvortrag der Vorjahre

Trotz verbesserter Zusammenarbeit mit der Firma Guth Bürodienstleistungsservice GmbH wäre die Arbeit ohne weitere Mitarbeit von Marita Müller nicht zu bewältigen gewesen. Marion Liebhold spricht dafür Marita Müller ausdrücklichen Dank aus, den die Vollversammlung mit Applaus bekräftigt.

Der Vorstand schlägt vor, das Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit der WiBeG (Gewinn / Verlust) im Geschäftsjahr 2016 auf neue Rechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 zu übertragen.

Jonas Balyos stellt den fast fertigen Wirtschaftsplan vor.

Uwe Zühlke berichtet über Schwerpunkte der Arbeit des Vorstands im Berichtszeitraum:

- a.) Häuserübergreifende Verträge in der Sebastianstraße:
Die übergreifenden Verträge zwischen den Häusern in der Sebastianstraße waren und sind sehr zeitaufwändig; sie stehen aber vor dem Abschluss. Grund für die Verzögerungen: die Gemeinschaftsordnungen für Teilungserklärungen sind unterschiedlich weit fortgeschritten.
- b.) Kaufvertragsentwurf für die Privatisierung von WiBeG-Wohnungen:
Herr Dr. Rückriemen und Herr Rechtsanwalt Fuchs (PkmG), haben die WiBeG bei der Entwicklung eines Kaufvertragsentwurf für die Privatisierung von WiBeG-Wohnungen durch die Eigennutzer beraten. Dieser soll erstmalig für die Überschreibung der WiBeG-Wohnung Schönholzer Str.13/14 Whg.13 an Ursula Bürger zum Tragen kommen. Der Vertragsentwurf soll auch auf der Website für die Mitglieder zugänglich gemacht werden.
- c.) Pappelallee:
Der juristische Trennungsweg ist weiter in Bearbeitung.
- d.) Richterstraße 4:
Stand des Bauprojekts: Die Decke über Kellergeschoß ist gegossen. Wegen der Kostensteigerung hat sich die WiBeG aus der Finanzierung von Eigenwohnungen zurückgezogen und bietet die Wohnungen nun Genossenschaftsmitgliedern mit Eigenkapital an.
- e.) Wilhelm-Busch-Straße 12:
Die Wohnungen sind nahezu vollständig bezogen.
- f.) Schönholzer 13/14:
Hier besteht Klärungsbedarf zur anstehenden Umschuldung (Ende 1. Zinsbindungsphase Juni 2018)

Bericht über Mitgliederentwicklung von Jonas Balyos:

Die Genossenschaft umfasst derzeit 120 Mitglieder. Ein Mitglied aus der Pappelallee hat mit Wirkung ab 2018 seinen Austritt erklärt.

5. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates (Heide Determann berichtet):

Auf der konstituierenden Sitzung am 28.03.2017 wurde Marion Liebhold und am 26. 04.2017 wurde Boris Kolipost (beide Wilhelm-Busch-Straße) in den Vorstand berufen. 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 2017 entschieden hat, aus dem Vorstand zurückzutreten.

Auf der Mitgliederversammlung vom 28.03.2017 wurde Katka Schroth (Schönholzer Straße 13/14) neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat tagte im Jahre 2017 seit der GV am 28.03.2017 fünf Mal gesondert und vier Mal mit dem Vorstand gemeinsam. Roland Münzer aus der Wilhelm-Busch-Straße nimmt als Gast an einem Großteil der Sitzungen teil.

Der Aufsichtsrat dankt dem Sekretär für seine beratende Unterstützung sowie Maria Schüler für ihre anhaltende Verfügbarkeit für Fragen zur Aufsichtsratsarbeit auch nach dem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat.

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 Gesamtergebnis in Höhe von bilanziellem Minus 32.852,87 € als Vortrag in das Geschäftsjahr 2017 zu übernehmen.

Pause

6. Bericht der „AG Professionalisierung“ mit Vorschlag zum weiteren Verfahren

Nachdem auf der letzten Generalversammlung der WiBeG am 28.03.2017 sich zum wiederholten Mal eine Mehrheit der Anwesenden für eine auch finanzielle Anerkennung der Vorstandsarbeit aussprach, hat sich 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 folgende Vorschläge erarbeitet: Der Vorstand sollte eine monatlich verfügbare Summe (500 €) erhalten, die er nach seinem Ermessen unter den Mitgliedern je nach Arbeitsleistung verteilen kann. Zusätzlich sollten dem Vorstand für Vorarbeiten (Rechtsberatung, Finanzbuchhaltung etc.) weitere 12 bezahlte Arbeitsstunden à 30 € pro Monat zugestanden werden (vom Vorstand geschätzter notwendiger Aufwand = 360 € pro Monat). Finanziert werden sollten diese Vergütungen/Kosten mit einer Erhöhung der Verwaltungsumlage auf 20 € pro Monat (derzeit: 12 €/Monat).

Der Aufsichtsrat sollte die Umsetzung der Vorschläge und die angemessene Verwendung der Gelder kontrollieren.

Die Wortbeiträge in der anschließenden Diskussion begrüßten den Vorschlag. Das Abstimmungs-Meinungsbild ergab 42 Ja-Stimmen und keine Gegenstimmen. Der Vorstand wird entsprechende Beschlüsse fassen, soweit das die geltende Satzung zulässt.

Der Vorstand kann zur nächsten Generalversammlung eine Beschlussvorlage zwecks Satzungsänderung zur weiteren Umsetzung der Vorschläge einbringen. Empfohlen wird ein Beschlussantrag aus den Reihen der Mitglieder.

7. Diskussion (vorwiegend zu Finanzierung von Rechtsbeihilfe, die Vorstand wegen Auseinandersetzungen in einzelnen Projekten einholen musste)

Wie wurde denn z.B. bisher Rechtsbeihilfe finanziert? Aus den Verwaltungsumlagen als einziger positiver Einnahme.

Die einzelnen Wohnobjekte sollen sich selber tragen.

Für z.B. Rechtskosten treten alle GenossInnen per Umlage ein, jedoch nur, wenn es Genossenschaftsbelange betrifft, nicht z.B. GbR. Beschlüssen zu Rechtsbeihilfe in GbR muss auch WiBeG-Vorstand zustimmen.

Kalkulationsgrundlage für den Vorschlag der AG sind 80 zahlende Mitglieder, d.h. eine Schrumpfung durch das „Rauskaufen“ und Austritte ist derzeit antizipiert

8. Feststellung des Jahresabschlusses 2016

Heide Determann verliest die Beschlussvorlage, die in der Formulierung von der versendeten Version abweicht, aber inhaltlich gleichlautend ist und vom PkmG empfohlen wurde.

„Beschlussvorlage

Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit

Die Generalversammlung beschließt:

Das Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit der WiBeG (Gewinn / Verlust) im Geschäftsjahr 2016 wird auf neue Rechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 übertragen.

Der Jahresüberschuss wird mit Verlustvortrag in voller Höhe verrechnet.

Begründung:

Das wirtschaftliche Ergebnis lässt diese Verwendung geboten erscheinen.“

Ergebnis der Abstimmung: 42-Ja-Stimmen, keine Gegenstimmen

9. Entlastung der Gremien

a) des Vorstandes für Geschäftsjahr 2016:

Ergebnis der Abstimmung für die Entlastung: 42-Ja-Stimmen, keine Gegenstimmen

b) des Aufsichtsrates für Geschäftsjahr 2016

Ergebnis der Abstimmung für die Entlastung: 40-Ja-Stimmen, keine Gegenstimmen

10. Verschiedenes

Protokollkorrektur: Im Protokoll der Mitgliederversammlung vom 28.03.2017 muss der Punkt „Jahresergebnis 2014“ durch 2015 ersetzt werden. Da das Protokoll bereits veröffentlicht wurde, geschieht dies durch einen Vermerk zum Protokoll.

Website-Pflege ist in Arbeit. Anhänge zu Protokollen werden auf Anregung aus dem Plenum künftig auch ins Netz gestellt.

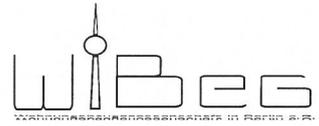
Aktualisierung der WiBeG-Anteilsscheinlisten ist in Arbeit, Fertigstellung ist erst nach den Jahresabschlüssen möglich.

Frage nach der Aktualisierung der Pflichtanteile:

Grundsätzlich sollen die Pflichtanteile aktualisiert werden. Mangels belastbarer Abrechnungen aus den Häusern Sebastianstraße 17, 18, 19, 21, Wilhelm-Busch-Straße und Richterstraße 7 ist eine Fortschreibung der diesbezüglichen Anlagen zur Satzung aber zur Zeit noch nicht möglich. Angesichts der geänderten Rechtslage in der Schönholzer Straße 13/14 (Umwandlung in WEG abgeschlossen) und der ausstehenden Verständigung über ggf. nachlaufende Baukosten (gemeinschaftliche Anlagen / häuserübergreifende Verträge) in der Sebastianstraße muss die Satzungsänderung noch genauer geprüft und zur Beschlussfassung in 2018 vorbereitet werden.

Teilung Seb.19: Frage aus dem Plenum: Was ist der angestrebte Zeithorizont? Uwe Zühlke schätzt, dass das innerhalb von 3 Monaten möglich ist; unter der Voraussetzung, dass die häuserübergreifenden Verträge unterschrieben sind.

In Seb. 17 und 21 gab es Fehler beim Ausstellen der Anteilsscheine aufgrund der Bausparverträge, die 2016 fälschlicherweise in den Anteilserwerb gingen. Dies wird in 2017 korrigiert.



Die Versammlungsleiterin und Aufsichtsratsvorsitzende **Heide Determann** schließt die GV um 22:30 Uhr.

Protokoll: 

Aufsichtsrat:

Vorstand:







Jürgen Kuhr/Thilo Tröger

Heide Determann