

**Bericht des Aufsichtsrates (AR) an die WiBeG-
Generalversammlung am 14. Januar 2019**

Aufsichtsrat:
Heide Determann
Roland Münzer
Katka Schroth
Thilo Tröger
Monika Wojak
Sebastianstr. 21
10179 Berlin

Bericht des AR zum Berichtsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2018, d.h. nach der Mitgliederversammlung im November 2017 bis zur Mitgliederversammlung im Januar 2019 in insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über dessen Tätigkeit, den Gang der Geschäfte und die Lage der Genossenschaft informiert, weiterhin fanden fünf Sitzungen des AR statt.

Bei den durchgeführten Prüfungen, die der Aufsichtsrat vorgenommen hat, haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Einige detaillierte Anmerkungen zu:

- 1. Sitzungen und Arbeitsinhalte sowie weitere Aktivitäten des AR**
- 2. Stellungnahme des AR zur Bilanz 2017 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes an die Generalversammlung**
- 3. Stellungnahme des AR zu den Prüfungsergebnissen für die Geschäftsjahre 2016 und 2017**

Zu 1) Sitzungen und Arbeitsinhalte, weitere Aktivitäten des AR

Der Aufsichtsrat hatte sich in neuer Zusammensetzung am 28.03.2017 konstituiert.

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

Darüber hinaus nahm Roland Münzer an Sitzungen und Arbeit des AR regelmäßig teil.

Der Aufsichtsrat tagte im Jahre 2018 seit der MV fünf Mal gesondert und fünf Mal mit dem Vorstand gemeinsam.

Beratungsgegenstände der gemeinsamen Sitzungen waren vor allem:

- Buchhaltung und Zusammenarbeit mit Steuerberatung
- Stand der Projekte und Projektfinanzierungen
- Nutzungsverträge und die Frage von Untervermietungen
- Mitgliederverwaltung
- Prüfung des Jahresabschlusses/der Bilanz
- Zusammenstellung und digitale Aufbereitung der Unterlagen für die jährliche Prüfung
- Auswertung der Prüfungsberichte des PkmG. I
- Stimmrechtsfragen für die einzelnen WiBeG-Mitglieder
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- Modalitäten für Übertragung von WiBeG-Wohneigentum in privates Eigentum von Genoss*innen („Rauskaufen“)
- Weiterhin immer wieder Personalfragen, mit dem Ziel der Verminderung der Arbeitsbelastung des ehrenamtlichen Vorstandes und der Gewinnung weiterer Mitglieder, bzw. Unterstützender des Vorstandes.
- Heide Determann nahm für den Aufsichtsrat an einer Fortbildung zur DSGVO teil, angeboten vom Zentralverband der Konsumgenossenschaften, in dem wir auch Mitglied sind. Auch künftig regt der AR die Teilnahme an Fortbildungen an, bzw. wird sich selbst weiter qualifizieren.

Zu 2) Stellungnahme des AR zur Bilanz 2017 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes

Stellungnahme zur Bilanz

Der Aufsichtsrat hat die **Bilanz 2017** zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse mit dem Vorstand beraten.

Der Aufsichtsrat dankt allen damit befassten Vorstandsmitgliedern und Marita Müller, die den Vorstand nach wie vor tatkräftig unterstützt.

Das Bilanzvolumen für 2017 ist mit mehr als 13,5 Mio € im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen. Ebenso ist das Geschäftsguthaben der Mitglieder angestiegen, wodurch im Jahr 2017 die Eigenkapitaldeckung jetzt mehr als 60% beträgt.

Im Jahr 2017 beträgt der Jahresüberschuss 4.007,32 € . Der Verlustvortrag aus 2016 betrug ein Minus von 32.852,87 €.

Der Aufsichtsrat folgt den Erklärungen des Vorstands zur Bilanz. Er empfiehlt der Generalversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, das daraus resultierende negative Gesamtergebnis in Höhe von 28.845,55 € als Vortrag in das Wirtschaftsjahr 2018 zu übernehmen.

Stellungnahme zum Geschäftsbericht des Vorstands

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 – weiterhin soweit die Kraft reicht. Die reichte allerdings nicht immer.

Auch in diesem Jahr bemühten sich der Aufsichtsrat und der Vorstand darum, weitere Kandidaten für die Mitarbeit in AR und Vorstand zu gewinnen. Erfreulicherweise hat sich Roland Münzer aus der Baugruppe Wilhelm-Busch-Straße nunmehr entschlossen, für die Vertretung im Aufsichtsrat zu kandidieren. Es ist allerdings bisher nicht gelungen, weitere WiBeG-Mitglieder für die Arbeit im Vorstand zu gewinnen. Der Aufsichtsrat appelliert daher noch einmal dringend an die Anwesenden, eine Mitarbeit im oder die Unterstützung des Vorstands zu prüfen.

Immerhin hat der Vorstand kürzlich beschlossen, sich eine Aufwandsentschädigung zu zahlen, die der Verwaltungsumlage plus der auf die Aufwandsentschädigung zu zahlenden Abgaben entspricht. Der Aufsichtsrat begrüßt diese – wenn auch unzureichende – Regelung.

Der Vorstand hat sich über die Jahre qualifiziert und die Arbeit des Vorstandes ist dabei professioneller geworden, seine Mitglieder arbeiten inzwischen so, dass sie nicht mehr so oft Rat einholen müssen.

Seit der Gründung der WiBeG durch nur sieben Personen wurde der Vorstand von Michael Stein begleitet, ohne den die WiBeG nicht existieren würde und der immer wieder geholfen hat, bspw. dem Aufsichtsrat die Bilanz darzulegen, das Genossenschaftsgesetz parat zu haben und den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung nachzukommen.

Ein Michael Stein, der mit seinem oft unerschütterlichen Optimismus, mit seinem Ideenreichtum, seinem auch legendärem Verhältnis zu Terminen, Prioritäten und Fristen und mit unglaublich viel Engagement und Arbeitszeit die WiBeG mit geprägt hat.

Michael Stein hat nun seinen Rückzug aus der Funktion des ehrenamtlichen Sekretärs angekündigt, aber seine Bereitschaft erklärt, weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung zu stehen, wenn Fragen aufkommen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Michael Stein für seine langjährige Unterstützung und wird auf sein Angebot bei Bedarf gern zurück kommen.

Zur Mitgliederentwicklung:

Wie der Vorstand in seinem Tätigkeitsbericht darstellt, ist die Mitgliederzahl im Jahr 2018 konstant geblieben. Allerdings wird die Zahl der Mitglieder in den kommenden Jahren abnehmen, da die WiBeG in ihrer Satzung (in §14a „Eigentumsorientierung“) ausdrücklich vorsieht, dass die Genossenschaftsmitglieder die ihnen zugeordneten Wohneinheiten als Eigentümer erwerben können. Von dieser Möglichkeit haben im Jahr 2018 die ersten Mitglieder in der Schönholzer Straße Gebrauch gemacht, weitere werden in 2019 folgen. Ebenfalls aus der in eine WEG umgewandelten Sebastianstraße 19 wurde das Interesse geäußert, die Wohnungen in Eigentum zu nehmen und die WiBeG zu verlassen.

Auch aufgrund der Trennung von der Pappelallee, die ja eine andere juristische Konstruktion hatte als alle anderen Projekte, werden die Mitgliederzahlen weiter sinken.

Die WiBeG erfüllt also ihren satzungsgemäßen Zweck, nämlich den Mitgliedern die Übernahme in Eigentum zu ermöglichen. Der Aufsichtsrat verbindet damit die Hoffnung, dass diese in arbeits- und zeitintensiven sowie - was die juristische Beratung betrifft - auch relativ teuren Prozedere mit dem jetzigen Mustervertrag zum „Rauskaufen“ in den folgenden Jahren mit weniger Arbeitsaufwand umgesetzt werden können. Die WiBeG wird also kleiner und die Arbeit der Selbstverwaltung in den nächsten Jahren hoffentlich hier auch etwas leichter.

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

Schönholzer Str.13/14

Der Aufsichtsrat nimmt mit Freude zur Kenntnis, dass die Arbeiten an dem Musterkaufvertrag zum Abschluss kommen konnten und nun die „kaufwilligen“ Mitglieder der WiBeG von ihrem Recht, Gebrauch machen können, die ihnen zugeordnete Wohnung als Eigentum zu erwerben. Die diesbezüglichen Vorbereitungen sind getroffen worden. Dieser „Musterkaufvertrag“ wird in Zukunft als Vorlage für künftiges „Rauskaufen“ dienen.

Zwischen den Häusern **Sebastianstr. 17 bis 21** ist inzwischen eine tragfähige vertragliche Regelung zur Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen gefunden worden. Wir hoffen, dass die Vereinbarung auch noch von den letzten beiden Nichtunterzeichnern unterschrieben wird, damit sie juristisch als existent gilt.

Die auskömmliche Finanzierung der Gewerbeetagen in der **Sebastianstraße 21** werden den Vorstand auch in den kommenden Jahren beschäftigen. Ziel wird es sein, langfristig zu einer kostendeckenden Miete zu kommen. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand dabei in den anstehenden Verhandlungen unterstützen.

Der Aufsichtsrat begrüßt die vollzogenen, bzw. geplanten Teilungen, bzw. Umwandlungen in WEGs, die - wenn die finanziellen und persönlichen Voraussetzungen dafür stimmen - den Kauf weiterer Wohnungen durch die WiBeG-Mitglieder ermöglichen.

Obwohl die 31 Wohnungen in unserem größten WiBeG Projekt in der **Wilhelm-Busch-Str. 12, bzw. Treptower Straße** längst bezogen sind, stagniert der Ausbau der Räume für das NBH. Die sehr langsame Schaffung der Voraussetzungen für eine Bearbeitung der Anträge auf Lottomittel für den Ausbau des NBHs und die damit verbundenen Kostensteigerungen nimmt der AR mit Sorge zur Kenntnis, weiß aber, dass es mit der GF ein Einverständnis darüber gibt, dass dies - auch wegen der Bauauflage für ein soziales Projekt- ein Problem der gesamten Baugruppe ist. In diesem Sinne hoffen wir auf die baldige Überwindung der Schwierigkeiten.

Auch die **Richterstraße 4** erwartet Baukostensteigerungen und Verhandlungen um Nachfinanzierungen.

Wie der Vorstand in seinem Bericht dargelegt hat, wurde das Projekt **Pappelallee 27** zum Ende des Jahres von der WiBeG erfolgreich getrennt. Damit wird nicht nur dem Wunsch der (ehemaligen) Mitglieder entsprochen, sondern es verbindet sich

damit auch die berechtigte Aussicht, dass der Vorstand künftig um ein Weiteres an zusätzlicher Arbeit entlastet wird.

3. Stellungnahme des AR zu den Prüfungsergebnissen für die Geschäftsjahre 2016 und 2017

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde im Dezember 2017 dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften PkmG einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Für den Zeitraum vom 16. Januar 2018 bis zum 12. November wurden die WiBeG der vereinfachten Pflichtprüfung des PkmG unterzogen. Der Prüfungsauftrag erstreckt sich auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und eine ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Daher nehmen wir zu den Berichten Stellung.

Es ergaben sich keine wesentlichen Beanstandungen. Alle erforderlichen Nachweise und Auskünfte sind vom Vorstand erbracht worden. Unsere wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet, die Mitgliederverwaltung ist transparent und die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat wird korrekt dokumentiert.

Bemängelt wurde aber die verspätete Generalversammlung. Nach dem Genossenschaftsgesetz müssten wir diese Versammlung im ersten Halbjahr des Jahres durchführen. Zu Recht wies der Prüfungsverband deshalb auf die verspätete Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung hin. Dies hat seine Ursachen in der verspäteten Erstellung der Bilanz.

Es ist nicht nur in der WiBeG ein Klassiker, dass die Zusammenarbeit mit Steuerberatern schwierig sein kann. Der AR nimmt daher zustimmend den Wechsel zur C.O.X. Steuerberatung zur Kenntnis und ist zuversichtlich, dem Ziel pünktlich stattfindender Generalversammlungen näher zu kommen.

Empfohlen wurde die Aufstellung eines Wirtschaftsplans, der inzwischen auch existiert.

Durch regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand kennt der Aufsichtsrat die Schwierigkeiten und die vielfach sehr komplexen Probleme vor, während und auch nach der Bauphase - organisatorische, technische, strukturelle wie personelle. Eine Lösung kann nur in transparenter und rechtzeitiger Kommunikation und in der Bereitschaft zu persönlicher Verantwortung, persönlichem Einsatz für das gemeinsame Ziel liegen. Der AR wird die Entwicklung in allen unseren Projekten wie bisher im engen Kontakt mit dem Vorstand weiter verfolgen und beratend begleiten.

Genossenschaft heißt Gemeinschaft und Selbstverwaltung. Wir alle sind aufgerufen, das unsere dafür zu tun: an den Mitgliederversammlungen teilzunehmen, die Satzung zu kennen; Emails von Vorstand und AR zu lesen und, wenn gefordert, pünktlich zu beantworten; ferner Verbesserungsvorschläge einzubringen; Teilaufgaben zu übernehmen, an Sitzungen der Gremien teilzunehmen oder in den Gremien mitzuarbeiten.

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

Der besondere Dank des Aufsichtsrates gilt dem ehrenamtlichen Vorstand - Jonas Balyos, Boris Kolipost, Marion Liebhold und Uwe Zühlke und in seiner bisherigen Funktion als ehrenamtlicher Sekretär des Vorstandes, Michael Stein, für ihren außerordentlichen Einsatz an Energie und Freizeit. Ebenso dankt der Aufsichtsrat dem ehemaligen Vorstandsmitglied Marita Müller, die auch in diesem Jahr den Vorstand tatkräftig unterstützt hat. Wir danken Euch allen und hoffen weiterhin auf eine gute gemeinsame Arbeit zum Wohle der WiBeG zum Wohl für uns alle.

14. Januar 2019

Für den Aufsichtsrat



Heide Determann (Vorsitz)