

WiBeG · Sebastianstr. 21 · 10179 Berlin

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

[aufsichtsrat@wibeg.de](mailto:aufsichtsrat@wibeg.de)

## **Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der WiBeG vom Montag, den 14. Januar 2019 um 19:30 Uhr**

**Ort: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, Sebastianstraße 21 in 10179 Berlin**

Anwesende: insgesamt 34 Mitglieder, 20 vertretene Stimmen:

**Anzahl Stimmen:** 54, einschließlich der übertragenen Stimmen.

### **Tagesordnung**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschluss zur Tagesordnung, Wahl Protokollantin/Protokollant, Stimmenzähler
3. Vorstellungsrunde
4. Bericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit
5. Beschluss zur Kenntnigabe des Berichts des Prüfungsverbandes PkmG für die Geschäftsjahre 2016 und 2017:
  - a. Verlesen des vollständigen Berichts 2016 oder
  - b. Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse
  - c. Verlesen des Berichts 2017
6. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates
7. PAUSE (10')
8. Diskussion
9. Feststellung des Jahresabschlusses 2017
10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2017
11. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017
12. Beschlüsse Satzungsänderung: Pflichtanteile
13. Beschluss Satzungsänderung: Verwaltungsgebühr
14. Vorstellung von Kandidaten und Kandidatinnen für Aufsichtsrat/ Ergänzungswahl
15. Verschiedenes

## **1. Eröffnung und Begrüßung**

Die Versammlungsleiterin und Aufsichtsratsvorsitzende **Heide Determann** eröffnet die ordentliche Generalversammlung am 14.01.2019 um 19:45 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder. Sie stellt fest, dass die ordentliche Generalversammlung schriftlich durch unmittelbare Benachrichtigung aller WiBeG-Mitglieder am 27.12.2018 gemäß § 32 der Satzung unter Beifügung der Tagesordnung und Beschlussvorlagen 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 **Ute Löhning** gewählt.

## **3. Vorstellungsrunde**

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

## **4. Bericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit**

Siehe Anlage Bericht des Vorstandes. Vorschlag: Übertrag des Ertrages auf das Geschäftsjahr 2018.

Die Premiere einer satzungsgemäßen Eigentumsübertragung fand in einer ersten Wohnung in der Schönholzer Str. 13/14 statt. Ein Mustervertrag liegt nun dafür vor.

Die einvernehmliche Trennung mit dem Projekt Pappelallee konnte auch erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Teilungen in der Seb 17 sind in Vorbereitung, die diesbezüglichen Aktivitäten in der Seb 18 sind nur in frühem vorbereitenden Status, Teilung der Seb 19 in 2018 vollzogen, die Seb 20 hat die Teilung aktuell auf den Weg gebracht, Seb 21 bereitet sich auf die Teilung vor.

Wilhelm-Busch: Schlussrechnung liegt vor, Nachbarschaftsheim Neukölln als Träger dreier sozialer Vereine hat Mittel über die Lottostiftung beantragt. Die Bearbeitung dieser Anträge dauert u. a. wg. langer Bearbeitungszeiten bei der Senatsverwaltung.

Dem weiteren Nutzer, das Haus der Vielfalt, konnte die ursprünglich zugesagte Miete von 10,50/m<sup>2</sup> nicht mehr gewährleistet werden, die Schlussrechnung (Kostensteigerung) erfordert einen Mietzins i. H. v. 12,- Euro/m<sup>2</sup>. Ob der Verein dies leisten können wird, ist offen, die GbR denkt über einen „Plan B“ nach.

Michael Stein als Gründungsmitglied ist aus seiner Funktion als Sekretär der WiBeG ausgeschieden, die versammelte MV bedankt sich per Akklamation lautstark für sein langjähriges Engagement.

Finanzierung Banken: GLS, VR Bank Fläming, Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Hausverwaltung: Bis auf die Häuser Seb 17, 19 (SWS Immobilienverwaltung) sind alle in der

---

Verwaltung der WiBeG-Immobilienverwaltung (unberührt davon ist die WiBeG interne Verwaltung). Seb 21, ist in 2017 noch in Selbstverwaltung.

Die Büroetage in der Sebastianstraße 21 wird ab März 2019 frei, für voraussichtlich 19,- €/m<sup>2</sup> intern (für Mitglieder), bzw. 19,80 € netto kalt extern (Nicht-Mitglieder).

#### **5. Beschluss zur Kenntnissgabe des Berichts des Prüfungsverbandes PkmG für das Geschäftsjahr 2016:**

- a. Verlesen des vollständigen Berichts oder
- b. Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse
- c. Verlesen der PKMG-Zusammenfassung 2016

Nach Verlesen der zusammengefassten Ergebnisse gibt es keine Verständnisnachfragen zum Bericht 2016.

Entsprechend der Gesetzesänderung wird im Wechsel ein Jahr vollumfänglich und im folgenden Jahr vereinfacht geprüft. Daher liegt für 2017 nur eine Bescheinigung des PkmG vor, Verlesung derselben erfolgt.

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

Verlesen des Berichtes des Aufsichtsrates. Siehe auch Anlage Bericht des Aufsichtsrates.

Der ehrenamtliche Vorstand hat die Geschäftstätigkeiten und Probleme der WiBeG im Blick und im Griff, die Professionalisierung ist weit fortgeschritten, externer Rat wird seltener erforderlich. Trotzdem ist die „Personaldecke dünn“: Appell an die Mitglieder, Verstärkung durch u. a. Besuch der Sitzungen zu gewährleisten.

M. Stein wird dankend aus seiner Sekretärstätigkeit verabschiedet. Der Aufsichtsrat und seine ehemalige Vorsitzende Maria Schüler erinnern an seine langjährige Unterstützung und Kompetenz, ohne die die WiBeG nicht gegründet und zu dem geworden wäre, was sie heute ist.

Der Aufsichtsrat begrüßt, dass als Konsequenz aus den Vorschlägen der AG Professionalisierung der Vorstand als (überaus geringe) Aufwandsentschädigung eine Zahlung erhält, die annähernd der Verwaltungsumlage entspricht, . Dies war auf der MVV 2017 vorgestellt und mit großer Mehrheit in einem Meinungsbild begrüßt worden.

Die WiBeG wird in den kommenden Jahren durch „Rauskäufe“ kleiner werden. Durch die Vorlage aus der Schönholzer Str. 13/14 kann das Prozedere künftig hoffentlich mit weniger Aufwand erfolgen.

Stellungnahme zum Bericht des Vorstandes:

Keine wesentlichen Beanstandungen, transparent, ordnungsgemäß. Kleiner Mangel: MVV war verspätet einberufen.

Der Aufsichtsrat appelliert an die Mitwirkungspflicht eines/einer jeden GenossIn: u. a. Kenntnis der Satzung, termingerechte Kommunikation, Blick auf den internen Bereich der Homepage.

Der Aufsichtsrat dankt allen Vorstandmitgliedern, nochmals Michael Stein sowie Marita Müller, die weiterhin mit großem Engagement für buchhalterische Unterstützung zur Verfügung stand.

## 7. PAUSE (10')

## 8. Diskussion

Boris Kolipost ergänzt zum Bericht des Vorstandes: Es war originärer Wunsch der GbR Wilhelm-Busch-Straße, dem Kiez ein soziales Projekt zurückzugeben, ausgehend von dem Gedanken, den Neubau auf dem ehemaligen Gelände der Kirchengemeinde zu errichten. Keinesfalls komme die GbR damit **nur** einer bezirklichen Auflage nach.

Wortmeldung: Der Mustervertrag zum „Rauskaufen“ bedürfe wohl doch noch individueller Anpassungen, mindestens ein Mitglied möchte den Vertrag nicht 1:1 übernehmen. (Vorlage beruht auf Whg. Leggewie, Schönholzer Str.). Uwe Zühlke verteidigt den Vertragsentwurf als notariell-juristisch abgesichert und damit als Vorlage für die „Rauskauf“-Interessenten, die mit dieser Vorlage zum Notar gehen müssten, um den Vertrag für die jeweilige Wohnung zu individualisieren.

Schönholzer Str. 13/14: Frage nach Entlassung der Wohnungen aus der Grundschuld, es sind noch 4 Whg. mit Grundschuld belastet. Entlassung aus der Grundschuld hängt nach Gutachten nur noch von der GLS Bank ab.

Tilgung der KfW-Kredite ist nur *en bloc* möglich, wenn sie auf das Nutzungsentgelt wirksam werden soll. Ansonsten wirkt sich eine Sonderzahlung nicht auf die Annuität, sondern nur auf die Laufzeit aus. Der niedrigste Kredit für die Häuser Seb 18-20 liegt für die Seb 19 vor.

Nachfrage zur AG Professionalisierung: hat seit der vergangenen MVV nicht mehr getagt. Konsequenzen: Buchhaltung eher in Eigenregie (vermindert Doppelarbeit), Wechsel zu C.O.X.-Steuerberatung, Beschlussvorlage zur erneuten Erhöhung der Verwaltungsumlage.

Frage nach der Perspektive der WiBeG: Überwiegt die Freude an der Überschaubarkeit mit der Perspektive auf weniger Arbeit oder wäre nicht ein weiteres Wachstum anzustreben, um über die Verwaltungsumlage mehr Einnahmen zu erzielen?

Antwort: Das kommt auch auf das Votum und das Engagement der Mitglieder an. Verweis auf Historie: Bislang war das Wachstum schneller als die damit verbundene Verwaltungsarbeit zur allseitigen Zufriedenheit zu bewerkstelligen. Daraus resultiert aktuell das Bedürfnis der Aktiven nach einer Ruhepause, bzw. geringeren Belastungen. Die AkteurInnen aus den Projekten, bzw. Baugruppen sehen in Bau- und Einzugsphasen oft zu wenig persönliche Ressourcen, um sich auch gleichzeitig in der WiBeG zu engagieren. Einerseits wäre also personell Nachwuchs/Erneuerung erforderlich, andererseits sind die Grundstückspreise so stark gestiegen, dass kaum mehr neue Projekte zu bezahlbaren Preisen zu realisieren seien.

Viele WiBeG Mitglieder sind ausdrücklich in die WiBeG gegangen, weil sie letztlich Eigentümer werden wollen, was ja der Satzung entspricht. Das „Rauskaufen“ führt demnach tendenziell zur Selbstauflösung der WiBeG, falls letztlich alle Mitglieder die Übertragung in Eigentum wünschen.

Frage: Gibt es in absehbarer Zukunft einen Zeitpunkt, zu dem alle, die sich „rauskaufen“ wollen, ausgeschieden sein werden und die Verbleibenden als „echte“ Genossenschaft weitergeführt werden könnten?

Antwort: Das Thema „eigentumsorientierte Genossenschaft“ ist ein neuralgischer Punkt und ein Dilemma der WiBeG. Es kann keine „Zwei-Klassen-Genossen“ geben, durch eine Satzung, die neuen Mitgliedern die Überführung einer selbstgenutzten Geno-Wohnung in Eigentum verwehrt.

## **9. Feststellung des Jahresabschlusses 2017**

Zum Jahresabschluss s. Bericht des Vorstands in der Anlage

## **10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2017**

Beschlussvorlage 1:  
einstimmig angenommen

## **11. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017**

Vorstand: einstimmig bei Enthaltung des Vorstandes  
Aufsichtsrat: einstimmig bei Enthaltung des Aufsichtsrates

## **12. Beschlüsse Satzungsänderung: Pflichtanteile**

50 x Ja, 3 Enthaltungen, 1 Gegenstimme

## **13. Beschluss Satzungsänderung: Verwaltungsgebühr**

Begründung der Änderung wird vorgelesen, die Spanne 48-100 €/Quartal wird hinterfragt. Uwe Zühlke erklärt, dass selbstredend nicht gleich der Maximalbetrag ausgeschöpft werden soll. Aber die Spanne verschafft dem Vorstand die Möglichkeit, die Umlage den anfallenden Kosten anzupassen, ohne jeweils erneut einen MVV - Beschluss bewirken zu müssen.

Thilo Träger liest die Kostenkalkulation der AG-Professionalisierung aus 2017 vor, die diesem Vorschlag zugrunde liegt: 500,-€/Monat für den Vorstand zzgl. ca. 12 Stunden á 30€.

Nachfrage: Können Gewerbemieten ggfs. zur Kofinanzierung leicht erhöht werden?

Antwort: Das scheitert an den Verträgen der vorhandenen MieterInnen, die z. T. selbst auf Zuwendungen angewiesen sind, deren Beantragung einen längeren Vorlauf hat. .

Abstimmung über Beschluss:

42 x Ja, 9 Enthaltungen, 3 Gegenstimmen

#### 14. Vorstellung von Kandidaten und Kandidatinnen für Aufsichtsrat/ Ergänzungswahl

Roland Münzer (Wilhelm-Busch-Str. 12/Treptower 100), besucht seit langem die Aufsichtsratssitzungen, Vorschlag: R. Münzer als 5. AR-Mitglied:

50 x Ja, 2 Enthaltungen, 0 Gegenstimmen – Wahl angenommen.

Heide Determann, AR-Vorsitzende: Amtsperiode läuft aus, kandidiert für die kommende Wahlperiode erneut:  
einstimmig – Wahl angenommen.

Thilo Träger Amtsperiode läuft aus, kandidiert für die kommende Wahlperiode erneut:  
einstimmig – Wahl angenommen.

Monika Wojak, stellvertretende AR-Vorsitzende: Amtsperiode läuft aus, kandidiert für die kommende Wahlperiode erneut:  
einstimmig – Wahl angenommen

#### 15. Verschiedenes

Marion Liebhold fragt in die Runde, ob jemand ein gebrauchtes Notebook für die WiBeG-Buchhaltung erübrigen kann. Das ist offensichtlich bei Hrn. Leggewie der Fall. Danke dafür.

Heide Determann schließt die MVV um 22:24 Uhr.

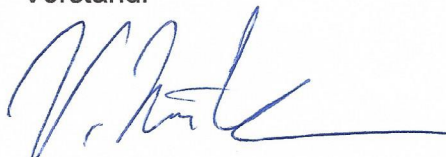
Protokoll:

  
Jürgen Kuhr

Aufsichtsrat:

  
Heide Determann

Vorstand:

  
Uwe Zühlke