

## **Bericht des Vorstands an die WiBeG-Generalversammlung am 10. Dezember 2018**

### **Bericht zur Bilanz 2017**

Das **Bilanzvolumen** umfasst nun **ca. 13,5 Mio** Euro (exakt: 13.560.526,26 €).

Davon sind **ca. 8,4 Mio** Euro (8.391.500 €) **Geschäftsguthaben der Mitglieder**, d.h. eingezahlte Anteile. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben damit um 405.000 € erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber **Kreditinstituten** – Darlehen zur Errichtung der Wohnungen – betragen zum Bilanzstichtag etwas über **5 Mio** (5.060.057,54 €) und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 111.800 € verringert.

Die WiBeG verfügt damit zum Abschluss des Geschäftsjahres 2017 über eine **Eigenkapitaldeckung** von **über 60 %** (61,3 %). Diese hat sich noch einmal leicht erhöht, weil vor allem Mitglieder aus der Richter-Str. und aus der Wilhelm-Busch-Str. in 2017 noch Eigenkapital eingezahlt haben, das Darlehen für den Bau der Richter-Str. aber noch nicht ganz ausgezahlt wurde.

Das **Bilanzergebnis** weist einen kleinen Jahresüberschuss von **4.007,32 €** auf.

Erstmals musste die WiBeG im Jahr 2017 in relevantem Umfang **Gewerbsteuer** (5.165,01 €) zahlen, weil sie mit ihrem Gesamtaufwand an Zinszahlungen unter die sog. Hinzurechnungsbesteuerung fällt. Das hört sich paradox an, dass für Aufwendungen wie Zinsen Steuern bezahlt werden müssen, aber das ist so. In den Vorjahren war diese Steuerlast nicht angefallen, weil ein bilanzielles Minus bei der Ermittlung angerechnet wird. Nun sind wir diesbezüglich 'leider' im Plus.

Die **Abschreibungen** betragen wie im Vorjahr ca. **35.000 €**. Sie haben sich noch nicht erhöht, weil die Teilung der Sebastianstr. 19 erst in diesem Jahr, d.h. 2018, vollzogen wurde. Mit den in den nächsten Jahren anstehenden Teilungen wird das Abschreibungsvolumen deutlich steigen. Dies wird zur Folge haben, dass auch das Bilanzergebnis wieder ins Minus rutschen wird.

**Der Überschuss in 2017** ist, um das nochmal klarzustellen, wie im Vorjahr, kein Gewinn, der für Ausgaben zur Verfügung stünde, sondern steckt in den Instandhaltungsrücklagen, sowie in den Bausparverträgen, die Teil der Finanzierung einzelner Häuser sind.

**Die betrieblichen Ausgaben** der WiBeG für Rechtsberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung sind in 2017 etwas geringer ausgefallen (- ca. 2.400).

Insofern hat sich der Pauschalvertrag, den wir mit der Steuerberaterin abgeschlossen hatten, ausgezahlt. Es zeigte sich aber leider auch bei dieser Steuerberaterin, dass sie die Besonderheiten unserer Genossenschaft zu wenig nachvollziehen konnte und uns deshalb bei der Erstellung der Bilanz nur unzureichend beraten und unterstützt hat.

Wir werden zu C.O.X. Steuerberatung wechseln, die einige von euch vielleicht kennen. C.O.X. kennen sich mit Genossenschaften und Beteiligungsverhältnissen gut aus und sie wurden uns vom PKMG empfohlen. Die Kosten für die Erstellung der Bilanz werden nicht teurer werden als bisher. Und C.O.X. verfügen über die Kompetenz, um uns in Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der WiBeG vorausschauend beraten können.

In 2018 haben wir gewissermaßen den 'Peak WiBeG' überschritten: das letzte Bauprojekt, die Richter-Str., steht vor dem Abschluss. Die Trennung von der Pappelallee ist quasi vollzogen. Da sich nach der Schönholzer Str. nun auch in der Sebastianstr. 19 die Rauskauf-Willigen melden, gehen wir allmählich vom Wachstums- in einen Schrumpfungsprozess über.

Zum Stand in den einzelnen Projekten werden Uwe und Boris gleich was sagen.

### **Damit komme ich zum förmlichen Beschlussvorschlag der Vorstands:**

Der Verlustvortrag aus 2016 betrug ein Minus von 32.852,87 €.

In 2017 haben wir einen Jahresüberschuss von 4.007,32 € zu verzeichnen.

Damit reduziert sich das negative Gesamtergebnis auf 28.845,55 €.

Der Vorstand schlägt vor, das Bilanzergebnis 2017 auf das Wirtschaftsjahr 2018 zu übertragen.

### Zur Arbeit des ehrenamtlichen Vorstandes

Die Geschäfte der WiBeG werden nach wie vor von einem ehrenamtlichen Vorstand geführt. Dem Vorstand gehörten somit seit 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

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 seit der letzten Mitgliederversammlung im November 2017 fünfmal gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, um ihm Bericht zu erstatten.

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

- häuserübergreifende Verträge, Sebastianstr. 17 bis 21 wurden abgeschlossen, von uns unterzeichnet.
- Gemeinschaftsordnung Sebastianstr. 19 wurde abgestimmt, Teilung vollzogen
- Klärung von Untermietverhältnissen
- Fertigstellung des Kaufvertrages

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 GenossInnen zur Deckung des Kaufpreises vor Ablauf der Kündigungsfrist herangezogen werden.

Auf dieser Grundlage wurde der erste Verkauf einer genossenschaftlichen Wohnung an die Dauernutzer Schervier/ Legewie abgeschlossen und 12.11.2018 vollzogen.

Damit hat sich der Anteil an Wohnungen der Genossenschaft in der Schönholzer Straße um eine Wohnung reduziert. Die Reduzierung um weitere drei Wohnungen ist durch die Kündigung der Geschäftsanteile von drei Genossinnen in den nächsten zwei Jahren abzusehen.

Die Darlehen für die Schönholzer Straße konnten zum Ende der Zinsbindung durch die Einzahlungen der Genossen auf die Hälfte reduziert werden, sodass die für den Verkauf notwendigen Pfandfreigaben der Grundbücher durch die Bank bereits jetzt vorgenommen werden konnten.

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

## **b) Sebastianstraße 17 - 21**

### **Seb 17 – 21 allg.**

Die Abstimmungen der nachbarschaftlichen Vereinbarungen wurden zum Abschluss gebracht. Damit wurden die Voraussetzungen für die Teilung der Wohnanlagen und die Konstituierung der Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen. Die Vereinbarung ist derzeit noch nicht von allen Beteiligten unterschrieben.

**Seb 17** Die Teilung ist in Vorbereitung.

### **Seb 19**

Die Teilung ist vollzogen.

Einige Mitglieder haben bekundet, ihre satzungsgemäße Option, Wohnungen der Genossenschaft ohne Genehmigungsvorbehalt in privates Eigentum überführen wollen.

### **Seb 21**

Mit Vorliegen der Schlussrechnung sind die Kosten für die Gewerberäume nochmal angestiegen. Mit den erhöhten Finanzierungskosten der Gewerbeeinheiten entsteht eine Deckungslücke zwischen den Kosten und den Mieteinnahmen aus dem Vertrag mit dem Bildungswerk der Böllstiftung. Aufgrund der Finanzierungsstruktur der Böllstiftung (Antragsvorlauf bei der Lottostiftung) lässt sich diese Lücke erst ab 2019 durch eine Mieterhöhung wieder schließen. Der Vorstand wird hierzu mit dem Vorstand und der GF des Bildungswerks verhandeln. Die neueste Entwicklung ist, dass Complan aus den Büroräumen ausziehen will. Das heißt: wir suchen zum März schon neue Mieter. Interessentinnen können sich gerne bei uns melden!

**c) Pappelallee 27**

Die komplexe Beteiligungsstruktur in der Pappelallee, sowie der Wunsch der meisten Mitglieder aus der Pappelallee, sich unmittelbar an der Eigentümergemeinschaft zu beteiligen, haben schon vor einiger Zeit zu dem Entschluss geführt, das Projekt von der WiBeG zu trennen. Der Zeitpunkt ist jetzt, da die meisten Kündigungsfristen von Mitgliedschaften auslaufen, gekommen.

Zum Ende 2018 wurden weitere Vereinbarungen wirksam und damit sämtliche verbliebenen Anteile der WiBeG an der GbR Pappelallee an Genossinnen übertragen, sodass mit dem Jahresabschluss 2018 die WibeG nicht mehr an der Pappelallee beteiligt ist.

**d) Richterstraße 4**

Am 30.11.2017 haben alle GbR- Mitglieder aus der Richterstraße den Darlehens- und Bausparvertrag mit der VR Bank Fläming und der Bausparkasse Schwäbisch-Hall unterzeichnet.

Das Richtfest wurde bereits gefeiert und der Innenausbau ist im Gange. Die WibeG ist mit 7 Wohnungen und zwei Atelierräumen im Keller an der GbR beteiligt.

**Die voraussichtlichen Baukostensteigerungen machen Nachfinanzierungsverhandlungen in 2019 leider notwendig.**

**f) Wilhelm-Busch-Straße 12**  
**Schlussrechnung**

Im November hat Herr Stein die vorläufige Schlussrechnung vorgelegt.

**Nachbarschaftsheim**

Das NBH konnte noch nicht fertiggestellt und bezogen werden, weil die Fördermittel durch die Senatsverwaltung immer noch nicht freigegeben sind. Seit dem Sommer ist aber eine neue Sachbearbeiterin damit befasst, die nicht ständig krank ist, und jetzt geht es voran.

Mit der Bezugsfertigkeit der Räume wird derzeit für Herbst 2019 gerechnet.

Nach Vorliegen der Schlussrechnung stellt sich jedoch heraus, dass der Rohbau des NBH deutlich teurer geworden ist als bislang angesagt. Wie diese Kostensteigerung aufgefangen wird, muss noch innerhalb der GbR und mit dem NBH ausgehandelt werden. Denn der

Korridor, den wir im Sommer mit dem NBH für Mietkostenanpassungen ausgehandelt haben, reicht nicht aus.

### **Verbundene Unternehmen**

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

Die WiBeG hat bis 2018 mit der Steuerberaterin Diana Neidel und mit der Firma Guth Bürodienstleistungsservice GmbH zusammengearbeitet, zukünftig wird, wie gesagt, C.O.X. die Bilanz erstellen.

Die Schönholzerstraße 13/14, Sebastianstraße 18 und Sebastianstraße 20 werden weiterhin und – neu hinzugekommen – 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 bis einschließlich 2018 für ein Modell der Selbstverwaltung entschieden.

Die Verwaltungsgesellschaft arbeitet wirtschaftlich erfolgreich.

### **Mitgliederwesen 2017 bis heute:**

Die Genossenschaft hat bis zum heutigen Tag 120 Mitglieder. In 2017 sind 2 Mitglieder beigetreten und 3 Mitglieder ausgetreten. In 2016 bzw. zum Jahreswechsel 2015/2016 haben mehrere Genossenschaftsmitglieder aus der Pappelallee und ein Mitglied aus der Sebastianstraße 18 die Kündigungen eingereicht. 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.

Der Vorstand

Jonas Balyos

Boris Kolipost

Marion Liebhold

Uwe Zühlke