

**Bericht des Aufsichtsrates (AR) an die WiBeG-
Generalversammlung am 27. Januar 2020**

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

Bericht des AR zum Berichtsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 und im Januar 2020, d.h. nach der Mitgliederversammlung im Januar 2019 bis zur Mitgliederversammlung im Januar 2020 in insgesamt sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über dessen Tätigkeit, den Gang der Geschäfte und die Lage der Genossenschaft informiert. Weiterhin fanden sieben plus einer heutigen achten Sitzungen des AR statt.

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

Einige detaillierte Anmerkungen zu:

- 1. Sitzungen und Arbeitsinhalte sowie weiteren Aktivitäten des AR**
- 2. Stellungnahme des AR zur Bilanz 2018 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes an die Generalversammlung**
- 3. Stellungnahme des AR zu den Prüfungsergebnissen für die Geschäftsjahre 2018 und 2019**

Zu 1) Sitzungen und Arbeitsinhalte, weitere Aktivitäten des AR

Der Aufsichtsrat hatte sich in neuer Zusammensetzung am 14. 1. 2019 konstituiert.

Heide Determann, Vorsitz
Roland Münzer, stellvertr. Schriftführer
Monika Wojak, stellvertr. Vorsitz
Thilo Tröger, Schriftführer
Katka Schroth, ohne besonderen Aufgabenbereich

Beratungsgegenstände der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand waren vor allem, und da kann ich weitgehend aus dem Bericht der Mitgliederversammlung von vor einem Jahr zitieren:

- Buchhaltung und Zusammenarbeit mit Steuerberatung, allerdings mit vorsichtig positiveren Nachrichten
- Stand der Projekte und Projektfinanzierungen, auch die notwendigen Zwischen- und Nachfinanzierungen, Vermietung der Gewerberäume
- Nutzungsverträge und noch, aber seltener, die Frage von Untervermietungen
- Prüfung des Jahresabschlusses/der Bilanz
- Zusammenstellung und digitale Aufbereitung der Unterlagen für die jährliche Prüfung
- Auswertung der Prüfungsberichte des PkmG.
- Stimmrechtsfragen für die einzelnen WiBeG-Mitglieder
- Mitgliederverwaltung, Kündigungen
- Modalitäten für Übertragung von WiBeG-Wohneigentum in privates Eigentum von Genoss*innen („Rauskaufen“)
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- Weiterhin immer wieder Personalfragen, mit dem Ziel der Verminderung der Arbeitsbelastung des ehrenamtlichen Vorstandes und der Gewinnung weiterer Mitglieder, bzw. Unterstützender des Vorstandes, bzw.
- Bedingungen für Entlastung, Auslagerung von Tätigkeiten, Professionalisierung

Zu 2) Stellungnahme des AR zur Bilanz 2018 und zum Geschäftsbericht des Vorstandes

Stellungnahme zur Bilanz

Der Aufsichtsrat hat die **Bilanz 2018** zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse mit dem Vorstand beraten.

Der Aufsichtsrat dankt allen damit befassten Vorstandsmitgliedern und Marita Müller, ohne die der Vorstand die Bilanz nicht hätte erstellen lassen können.

Das **Bilanzvolumen** mit Stand vom 31.12.2018 lag wie im Vorjahr bei **rund 13,5 Mio €**. Von diesen 13.5 Mio € sind **8,5 Mio € Geschäftsguthaben der Mitglieder**, also eingezahlte Anteile. Die Verbindlichkeiten gegenüber **Kreditinstituten** betragen zum Bilanzstichtag **4.652.426,57 €**, sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 407.631,00 € verringert.

Die WiBeG verfügt damit zum Abschluss des Geschäftsjahres 2018 über eine **Eigenkapitaldeckung von 63,1 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (61,3%) leicht erhöht.** .

Da die betrieblichen Ausgaben der WiBeG für Beiträge, Rechtsberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung auch im Jahr 2018 rd. 19.000 € betragen, lassen diese bei den bisher bestehenden Einnahmen durch das Nutzungsentgelt und dem absehbaren Rückgang der Mitgliederzahlen keinen Spielraum für zusätzliche Ausgaben, um die Professionalisierung des Vorstands zu finanzieren (s.u.).

Der Aufsichtsrat folgt den Erklärungen des Vorstands zur Bilanz. Er empfiehlt der Generalversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, das daraus resultierende Gesamtergebnis, also den Jahresüberschuss in Höhe von 29.144,74 € in das Wirtschaftsjahr 2019 zu übernehmen, so dass sich mit dem Verlustvortrag von 2017 und gesetzlich vorgegebener Rücklagen ein Gesamtergebnis von 269,27 € ergibt.

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, handelt im Sinne der gesamten Genossenschaft und versucht, anstehende Aufgaben bzw. Probleme zeitnah zu lösen – weiterhin soweit die Kraft reicht. Die reichte allerdings nicht immer.

Es ist bisher leider nicht gelungen, weitere WiBeG-Mitglieder für die Arbeit im Vorstand zu gewinnen. Der Vorstand wird nach derzeitigem Stand ab Mai sogar voraussichtlich nur noch aus drei Mitgliedern bestehen, weil Marion Liebholds Amtszeit dann endet und sie diese nicht verlängern möchte.

Der Aufsichtsrat appelliert daher nicht mehr nur dringend an die Anwesenden, eine Mitarbeit im oder die Unterstützung des Vorstands zu prüfen, sondern unterstützt die Pläne des Vorstandes hinsichtlich der Professionalisierung von Tätigkeiten, die bisher ehrenamtlich geleistet wurden.

Zur Erinnerung: Zu den Verpflichtungen des Vorstandes gehört

- a) die Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung zu führen,
- b) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen,
- c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß §§ 38 ff. der Satzung zu sorgen,
- d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,
- e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen, usw

Weder in der Satzung, noch im Genossenschaftsgesetz heißt es, dass der Vorstand das alles selber machen muss, nein, er muss dafür sorgen, dass die beschriebenen Verpflichtungen erfüllt werden und entscheiden, wie er das macht.

Wir gehen als Aufsichtsrat davon aus, dass der Vorstand endlich in die Lage versetzt werden muss, seiner eigentlichen Aufgabe, nämlich die der Leitung unserer Genossenschaft, nachzukommen.

Wir gehen auch davon aus, dass die Mitarbeit im Vorstand für potenzielle InteressentInnen offensichtlich nur dann denkbar ist, wenn die Arbeitsbelastung des Vorstandes durch die Professionalisierung drastisch gesenkt wird.

Dafür reicht es nicht aus, dass der Vorstand sich für das Erledigen von Arbeiten, die nicht primär zu seinen Aufgaben gehören, eine Aufwandsentschädigung zahlt, bzw. zahlen wollte. Der Aufsichtsrat begrüßt diese – unzureichende – Regelung zwar, aber es braucht Geld um die Buchhaltung und weitere Arbeiten an professionelle Mitarbeiter, bzw. Honorarkräfte zu delegieren und das auch angemessen zu bezahlen.

Dazu braucht es eine Finanzierung.

„Das muss doch die Genossenschaft bezahlen“ hieß es in einigen Schreiben und Stellungnahmen einzelner Mitglieder in den letzten Jahren. Das stimmt. *Die Genossenschaft* sind aber wir alle und wir alle müssen dies folglich bezahlen, die Satzung verpflichtet die Mitglieder nämlich u.a. auch, an den Verlusten teilzuhaben.

Verluste, die eben dadurch entstehen, entstehen müssen, dass notwendige und angemessene Dienstleistungen finanziert werden müssen. Es gibt im Vorstand niemanden mehr, der diese zusätzlichen Tätigkeiten ohne Bezahlung ausüben will.

Der Aufsichtsrat unterstützt daher ausdrücklich die Pläne des Vorstandes, eine Finanzierung der Professionalisierung sicherzustellen.

Zur Mitgliederentwicklung:

Wie der Vorstand in seinem Tätigkeitsbericht darstellt, hat die Mitgliederzahl aufgrund der jetzt vollzogenen Trennung von der Pappelallee abgenommen. Dies wird auch weiter passieren, da mehrere Mitglieder entsprechend der Satzung (in §14a „Eigentumsorientierung“) ihr Recht wahrgenommen haben, ihre Anteile zu kündigen um die ihnen zugeordneten Wohneinheiten als Eigentümer zu erwerben. Einige Mitglieder werden in der WiBeG bleiben, andere haben auch die Mitgliedschaft gekündigt.

Die WiBeG erfüllt also ihren satzungsgemäßen Zweck, nämlich den Mitgliedern die Übernahme in Eigentum zu ermöglichen. Der Aufsichtsrat geht fest davon aus, dass die 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 etwas weniger Arbeitsaufwand umgesetzt werden. Die WiBeG wird also kleiner und die Arbeit der Selbstverwaltung langfristig hoffentlich hier auch etwas leichter – damit aber noch nicht automatisch billiger.

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, die ersten Wohnungen in Eigentum übernommen wurden, bzw. bald werden und nun die weiteren „kaufwilligen“ Mitglieder der WiBeG von ihrem Recht Gebrauch machen können, die von ihnen bewohnte, ihnen zugeordnete Wohnung als Eigentum zu erwerben. Die diesbezüglichen Vorbereitungen sind getroffen worden. Dieser „Musterkaufvertrag“ wird in Zukunft weiter als Vorlage für künftiges „Rauskaufen“ dienen.

Zwischen den Häusern **Sebastianstr. 17 bis 21** war inzwischen eine tragfähige vertragliche Regelung zur Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen gefunden worden. Da auch die Sebastianstraße 18 demnächst geteilt werden soll, hoffen wir, dass dann die letzte Unterschrift unter die Nachbarrechtliche Vereinbarung gesetzt werden wird, damit sie juristisch als existent gilt.

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.

Die auskömmliche Finanzierung der Gewerbeetagen in der **Sebastianstraße 21** wird den Vorstand auch noch im kommenden Jahr beschäftigen. Die diesbezüglichen Verhandlungen haben im letzten Jahr angefangen. Ziel wird es sein, langfristig zu einer kostendeckenden Miete zu kommen. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand dabei in den anstehenden Verhandlungen unterstützen.

In der **Richterstraße 4** sind alle Wohnungen bezogen und die Verhandlungen zur Nachfinanzierung mit der VR Bank Fläming steht derzeit an.

Die Wohnungen in unserem größten WiBeG Projekt in der **Wilhelm-Busch-Str. 12, bzw. Treptower Straße** sind längst bezogen. Mittlerweile sind die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau des NBH Neuköllns geschaffen und es besteht die begründete Hoffnung auf Einzug des Nachbarschaftsheims und der anderen kooperierenden Träger spätestens in diesem Sommer.

3. Stellungnahme des AR zu den Prüfungsergebnissen für das Geschäftsjahr 2018

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde im Dezember 2019 dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften PkMG einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Für den Zeitraum vom 13. November 2018 bis zum November 2019 wurde die WiBeG außerdem der gesetzlich vorgeschriebenen 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 wurden aber der verspätete Jahresabschluss sowie die verspätete Generalversammlung. Nach dem Genossenschaftsgesetz müssten wir die Generalversammlung im ersten Halbjahr des Jahres durchführen. Zu Recht wies der Prüfungsverband deshalb auf die verspätete Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung hin. Dies hat – wie auch im Vorjahr - seine Ursachen in der verspäteten Erstellung der Bilanz.

Da der Wechsel zur C.O.X. Steuerberatung sich als sehr positiv gestaltet hat, ist der Aufsichtsrat zuversichtlich, dass es künftig möglich sein wird, dem Ziel einer pünktlichen Bilanz und damit auch einer früheren Generalversammlung näher zu kommen.

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.

Ebenso dankt der Aufsichtsrat Marita Müller, die auch in diesem Jahr den Vorstand tatkräftig unterstützt hat. Wir sind erleichtert, dass durch die Entscheidung des Vorstands jetzt endlich die Möglichkeit gefunden wurde, Marita für ihre bisher ehrenamtlich geleistete Arbeit einen finanziellen Beitrag zahlen zu können. Auch mit der Möglichkeit, eine Assistenz des Vorstands künftig bezahlen zu können verbindet der Aufsichtsrat die Hoffnung auf eine langfristige Entlastung der Vorstandsmitglieder. Wir danken auch Katka Schroth, deren Amtszeit im Aufsichtsrat heute endet und die nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung stehen wird.

Wir danken Euch allen und hoffen weiterhin auf eine gute gemeinsame Arbeit zum Wohle der WiBeG zum Wohl für uns alle.

27. Januar 2020

Für den Aufsichtsrat



Heide Determann (Vorsitz)