

WiBeG · Sebastianstr. 21 · 10179 Berlin

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

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

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der WiBeG  
vom Montag, den 27. Januar 2020 um 19:30 Uhr**

**Beginn: 19:40**

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

Anwesende: insgesamt 30 Mitglieder, 23 vertretene Stimmen

**Anzahl Stimmen: 53**

**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 2018 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit
5. Beschluss zur Kenntnissgabe des Berichts des Prüfungsverbandes PkmG für das Geschäftsjahr 2018:
  - a. Verlesen des vollständigen Berichts oder
  - b. Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse
  - c. Verlesen des Berichts 2018
6. Bericht/Stellungnahme des Aufsichtsrates
7. PAUSE (10')
8. Diskussion
9. Feststellung des Jahresabschlusses 2018
10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2018
11. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
12. Beschluss Satzungsänderung: Kreditbeschränkung
13. Verschiedenes

## **1. Eröffnung und Begrüßung**

Die Versammlungsleiterin und Aufsichtsratsvorsitzende **Heide Determann** eröffnet die ordentliche Generalversammlung und begrüßt die anwesenden Mitglieder um 19:40 Uhr. Sie stellt fest, dass die ordentliche Generalversammlung schriftlich durch unmittelbare Benachrichtigung aller WiBeG - Mitglieder am 11.01.2020 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 Christine Mathioszek gewählt.

## **3. Vorstellungsrunde**

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

## **4. Bericht des Vorstands zur Lage der Genossenschaft, zur Mitgliederentwicklung und zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 mit Begründung zur Verwendung des Ergebnisses der wirtschaftlichen Tätigkeit**

### Mitgliederentwicklung

Mitgliederstand per 31.12.2019; 94 Mitglieder, 14 Mitglieder aus der Pappelallee sind in gegenseitigem Einvernehmen mit spätester Wirkung zum Ende 2019 ausgeschieden.

### Aufgabenverteilung des Vorstandes:

Marion Liebhold: Finanzen, Buchhaltung, Bilanz, Projektbegleitung

Uwe Zühlke: Finanzen, Bilanz, Projektbegleitung

Jonas Balyos: Mitgliederverwaltung

Boris Kolipost: Sitzungsprotokollant, Projektbegleitung

Vorstandssitzungen fanden in 2019 ca. alle 4 Wochen statt und ca. alle 8 Wo gemeinsam mit dem Aufsichtsrat.

### Berichte aus den Projekten:

Wilhelm-Busch Str. 12, Treptower Str. 100: Der Neubau ist fertig und bezogen. Hier gab es leider in der Gewerbeinheit Finanzierungsprobleme durch die beantragten Lottomittel, die nicht termingerecht für die Finanzierung geflossen sind. Die Problemlösung war nicht einfach, aber es konnte mit der GbR eine Finanzierungshilfe und mit dem zukünftigen Mieter, dem Nachbarschaftsheim Neukölln, eine die Mehrkosten deckende Mieterhöhung ausgehandelt werden. Das Nachbarschaftsheim kann voraussichtlich im Sommer 2020 die dortige Gewerbeinheit beziehen.

In der Sebastianstraße sind die Häuser 17, 19 und 20 bereits geteilt und damit in WEGs übergegangen, innerhalb derer die WiBeG nunmehr abgeschlossene Einheiten verwaltet. Dieser Prozess läuft noch in den Nummern 18 und 21.

Im Gründungsprojekt Schönholzer 13/14 (WEG) haben 4 Parteien von ihrem satzungsgemäßen Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen genutzten Wohnung (im folgenden „Rauskaufen“ genannt) Gebrauch gemacht.

Die Wohnungen in der Richterstr. 4 sind seit Aug./Sept. 2019 bezogen.

#### Verwaltung/Finanzen:

Die Zusammenarbeit mit der Steuerberaterin Frau Arnold von der COX-Unternehmensberatung GmbH erwies sich als überaus konstruktiv. An dieser Stelle spricht der Vorstand seinen besonderen Dank an Marita Müller aus, die ehrenamtlich die zeitaufwendigen Zuarbeiten für die Buchhalterin und die Bilanzvorbereitung in 2018 geleistet hat und in 2019 nach gemeinsamer Einarbeitung ins Programm Agenda nun den Vorstand auch bei der laufenden Buchhaltung maßgeblich entlastet. .

Geschäftspartner der WiBeG sind folgende Banken: GLS, PSD und die Volksbank Fläming. Die WiBeG Immobilienverwaltung UG ist mit der Verwaltung der folgenden WiBeG Objekte beauftragt: Schönholzer Str. 13/14, Sebastianstr. 18, 20 und 21, Richterstr. 4.

#### Bilanz:

Das Bilanzvolumen beträgt ca. 13,5 Mill. bei einer Eigenkapitaldeckung von über 63,1 % (ca. 8,5 Mill. Geschäftsanteile).

Die Verbindlichkeiten 2018 betragen ca. 4,4 Mill. €, gegenüber dem Vorjahr 407.000 € weniger.

Das Bilanzergebnis weist einen Jahresüberschuss von 29.144,74 € auf.

Die exakten Zahlen zur Bilanz sind der Homepage im Mitgliederbereich zu entnehmen

(<http://www.wibeg.de/fuer-mitglieder.html>).

Die WiBeG muss, da sie nie eine Befreiung von der Gewerbesteuer in Anspruch nehmen konnte, seit 2017 im Rahmen der sogenannten Hinzurechnungsbesteuerung (siehe § 8 Nr. 1 GewStG) Steuern auf ihre Zinszahlungen bezahlen. Diese steuerlichen Kosten sind durch Umlage auf das Nutzungsentgelt von den Mitgliedern je nach Umfang der in Anspruch genommenen Darlehensmittel rückwirkend zu begleichen. Die Umlage ist in den Häusern in der Sebastianstraße bereits in 2019 erfolgt. Die Entgelte in der Richter- und Wilhelm-Busch-Str. werden im Sommer angepasst.

Die betriebliche Ausgaben betragen ca. 18.500 € für Buchhaltung, Steuerberatung etc. Der Vorstand hat in 2018 insgesamt 980,00 € für eigene Aufwendungen in Anspruch genommen. Der Ansatz, die Vorstandsarbeit zu vergüten, ist mangels ausreichender Liquidität noch immer nicht gelungen, später dazu mehr.

Auf der Einnahmenseite wurde der Mitgliederrückgang durch die Erhöhung der Verwaltungspauschale nahezu kompensiert. Die Einnahmen aus dieser betragen in 2018 ca. 19.200 €, in 2019 ca. 19.000 €.

Der Vorstand schlägt vor, das Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit der WiBeG im Geschäftsjahr 2018 auf das Geschäftsjahr 2019 zu übertragen.

Für die künftige Finanzierung der Verwaltungs- und Vorstandsarbeit unterbreitet der Vorstand der MVV auf Basis des Beschlusses der Generalversammlung vom 21. November 2017, der sich auf den Bericht der AG Professionalisierung gründet, folgenden Plan:



Marita Müller (M.M.), die seit Jahren ehrenamtliche (!) Arbeit für die Buchhaltung erbringt, soll eine Vergütung als Buchhalterin erhalten, deren Inhalt und Umfang nach jahrelanger Erfahrung gut definierbar ist. Darüber hinaus soll eine professionelle Kraft (N.N.) in Teilzeit für 10 h/Woche, für den Vorstand ausführend tätig werden. Alle Vorstandsmitglieder sind aufgrund ihrer Berufstätigkeit nicht (mehr) in der Lage, diese vollumfänglich zu erledigen. Diese Fachkraft für den Vorstand braucht umfangreiche Kenntnisse im Genossenschaftsrecht, Finanzbuchhaltung incl. Bilanzen. Der Vorstand wird über Kontakte zu Genossenschaftsverwaltungen nach einer entsprechenden Kraft suchen. Falls es innerhalb der WiBeG-Mitgliederschaft InteressentInnen oder Kontakte gibt, sind diese sehr willkommen.

Der Vorschlag des Vorstandes in Zahlen:

M.M.: 44 Wo/anno á 5 h/Wo á 20 € = 366,67/Monat.

N.N.: 44 Wo/anno á 10 h/Woche á 40 € = 1.466,67/Monat.

Die Gesamtkosten belaufen sich dann auf 1.833,33 €/Monat.

Die Fachkraft soll bis spätestens Juli 2020, nach dem Ausscheiden von Marion Liebhold aus dem Vorstand, gefunden werden.

Die Kosten für die Finanzierung der Vorstandsarbeit sollen über das Nutzungsentgelt auf die Quadratmeter umgelegt werden und belaufen sich, je nach „Rauskauf“-Prognosen, auf ca. 32 €/m<sup>2</sup> ab Juli 2020, später 35-36 €/m<sup>2</sup>. Die Berechnungen sowie der Tätigkeitsbericht des Vorstands sind diesem Protokoll im Anhang beigelegt.

Diskussion nach der Pause!

## **5. Beschluss zur Kenntnissgabe des Berichts des Prüfungsverbandes PkmG für das Geschäftsjahr 2018:**

- a. Verlesen des vollständigen Berichts oder
- b. Vortrag der zusammengefassten Ergebnisse

Die MVV stimmt einstimmig für das Verlesen der PKMG-Zusammenfassung 2018, was daraufhin erfolgt.

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

Aufgabenverteilung des Aufsichtsrates (AR):

Heide Determann: Vorsitzende

Roland Münzer: stellvertr. Schriftführer

Katka Schroth: ohne Aufgabenbereich

Thilo Tröger: Schriftführer

Monika Wojak: stellvertr. Vorsitzende

AR-Sitzungen fanden in 2019 jeweils sieben eigene wie auch sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt.

Stellungnahme zur Bilanz: Die Bilanz 2018 wurde durch den AR zur Kenntnis genommen und mit dem Vorstand beraten. Der AR dankt Marita Müller, ohne deren Hilfe die Bilanzerstellung nicht möglich gewesen wäre.

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

Stellungnahme zum Geschäftsbericht des Vorstandes:

Es gab keine wesentlichen Beanstandungen, der Geschäftsbericht wird als transparent und ordnungsgemäß erachtet. Der Vorstand hat die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben erfüllt, die Kraft reicht aber nicht immer zur Klärung aller Fragen/Probleme aus. Der AR unterstützt den Vorstand in seinem Bestreben, die Arbeit zu professionalisieren und diesbezüglichen Vorschläge zur Finanzierung.

Der AR spricht seinen Dank für die ehrenamtliche Arbeit an alle Vorstandmitglieder aus sowie an Marita Müller, die weiterhin für buchhalterische Unterstützung zur Verfügung stand.

Katka Schroth wird mit dem heutigen Auslaufen ihres Mandats als Aufsichtsrätin nicht mehr kandidieren. Der Aufsichtsrat dankt ihr an dieser Stelle für ihr Engagement.

Der Bericht des AR ist in der Anlage beigefügt.

## **7. PAUSE (10')**

## **8. Diskussion**

Zu den WiBeG Gewerbeeinheiten in der Seb 21 (Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, hier kurz: HBS) und Wilhelm-Busch-Straße (Nachbarschaftsheim, NBH), gab es Diskussionsbedarf. So wurde hinterfragt, ob sie kostendeckend vermietet seien. Dies beantwortet Uwe Zühlke mit: „in der Regel ja: In der Wilhelm-Busch-Straße sind Verzugskosten und daraus resultierend Finanzierungslücken durch den verspäteten Einzug des NBH entstanden, die auf alle NutzerInnen, also auch Privateigentümer, umgelegt wurden, da die Baugenehmigung u.a. vom NBH (als sozialer Einrichtung) abhing.

In der Seb 21 sind die noch immer nicht kostendeckenden Einnahmen aus der Miete der HBS moniert worden. Hier werden Nachverhandlungen geführt und auch durch die vereinbarte Staffelmiete solle diese Entwicklung spätestens Ende 2021 beendet sein, stellt Uwe Zühlke klar.

Ursprünglich gab es auch einmal die Idee, mit Gewerbeeinheiten Einkünfte zu erzielen, um ggf. Vorstandsarbeit o.a. zu finanzieren. Dies wird jedoch eher langfristig möglich sein.

Nachfragen zum Prozedere der Privatisierung von Wohnungen („Rauskaufen“): Die Details können in einem gemeinsamen Termin mit Uwe Zühlke geklärt werden, Interessierte sollen sich melden.

Vorgeschlagen wurde auch, der Vorstand möge einen Info-Flyer zum Ablauf und den Rahmenbedingungen des „Rauskaufens“ für die Mitglieder zur Verfügung stellen.

Nachtrag/ Anmerkung des Aufsichtsrates: Der Musterkaufvertrag ist seit 2018 auf der Mitgliederseite für alle Mitglieder zugänglich.

Stefanie Klinkhart (Gründungsmitglied, WiBeG-Immobilienverwaltung UG) äußert ihre Enttäuschung über die „Entfremdung“ des Vorstands von der Basis und hätte sich gewünscht, die Mitglieder mehr in die Genossenschaftsarbeit einzubinden.

Gegenrede: Sämtliche Mitglieder hatten lange genug Zeit, sich zu engagieren. Die Verantwortung bzw. Reichweite der Entscheidungen ist so groß, dass die Professionalisierung der angemessenere



Weg sei. Der ehrenamtliche Ansatz sei nach Jahren gescheitert, die Selbstaussbeutung soll ein Ende finden. Die Einlagen der GenossInnen kommen von den Ersparnissen einzelner Menschen, die verantwortungsvoll verwaltet werden müssen. Vor allem die Finanzfragen sollten daher professionell behandelt werden.

Diese Diskussion über das Ob und Wenn, das Wie bzw. das Ausmaß der Professionalisierung der Vorstands- und Aufsichtsratsarbeit ist so alt wie die WiBeG.

Forderung mehrerer Mitglieder: Mindestens zu diskutieren sei die Höhe der Vergütung.

Die Form, in der der Vorstand diese Entscheidung auf der Generalversammlung mitteilte, wurde ebenfalls mehrfach kritisiert.

Vorschlag Maria Schülers, Ex-AR-Vorsitzende: Brief an die Mitglieder, in der der ausgebreitete Vorschlag mit Fristsetzung angekündigt wird. Wenn bis dahin der Vorstand nicht absehbar und nachhaltig entlastet wird, dann werde das so umgesetzt.

Ein weiterer Vorschlag für die Professionalisierung: Die vorgeschlagenen Beschäftigungen (MM/N.N.) müssen vertraglich geregelt werden. M.M. ist uns gut bekannt, kann aber auch mal ausfallen. Darum müssen Arbeitsverträge formuliert werden, in denen Rechte und Pflichten definiert werden. Die Stelle für N.N. ist schwieriger zu definieren und zu besetzen, bedarf aber umso mehr der vertraglichen Basis.

Zur Zukunft der WiBeG: Aus den unterschiedlichsten Gründen werden diverse Mitglieder in allen Projekten von der satzungsgemäßen Möglichkeit des „Rauskaufens“ Gebrauch machen, die WiBeG damit aller Voraussicht nach weiter schrumpfen. Es gibt aber auch einen Kern von Mitgliedern, die GenossInnen bleiben wollen.

## **9. Feststellung des Jahresabschlusses 2018**

Dieser ist im Bericht des Vorstands erläutert und festgestellt worden. Damit kommt es zu TOP 10

## 10. Beschluss über Ergebnisverwendung für Geschäftsjahr 2018

Beschlussvorlage 1:  
einstimmig angenommen

## 11. Entlastung a) des Vorstandes, b) des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Vorstand: einstimmig bei Enthaltung des Vorstandes (- 3 Stimmen, vorzeitig gegangen)  
Aufsichtsrat: einstimmig bei Enthaltung des Aufsichtsrates (- 3 Stimmen, vorzeitig gegangen)

## 12. Beschluss Änderung der Kreditbeschränkung

Beschlussvorlage 2 angenommen (-3 Stimmen, vorzeitig gegangen, bei 4 Enthaltungen)


## 13. Verschiedenes

Die Versammlungsleiterin und AR-Vorsitzende H. Deternmann dankt allen Anwesenden für ihr Durchhaltevermögen.

Sie kündigt an, dass der Vorstand über eine evtl. Umsetzung von Maria Schülers Vorschlag (Brief an Mitglieder) dies auf seiner nächsten Vorstandssitzung beraten wird.

Die AR-Vorsitzende schließt die MVV um 22:05 Uhr.

Protokoll:

  
Jürgen Kuhr

  
Thilo Tröger

Aufsichtsrat:

  
Heide Deternmann

Vorstand:

