

Vorstand:

Jonas Balyos  
Boris Kolipost  
Marion Liebhold  
Uwe Zühlke

Sebastianstr. 21  
10179 Berlin

*info@wibeg.de*  
*www.wibeg.de*

## **Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2018 für die Generalversammlung der WiBeG am 27.01.2020**

### **Zur Arbeit des ehrenamtlichen Vorstandes**

Die Geschäfte der WiBeG werden nach wie vor von einem ehrenamtlichen Vorstand geführt.

Dem Vorstand gehörten somit 2019 bis heute mit folgender Arbeitsaufgabenverteilung an:

**Marion Liebhold:** Finanzen, Buchhaltung und Bilanz, Abrechnungen, Projektbegleitung

**Uwe Zühlke:** Finanzplanung und Anteilscheine, Projektbegleitung

**Jonas Balyos:** Mitgliederverwaltung, Projektbegleitung (Wiedereinstieg nach Babypause)

**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 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, um ihm Bericht zu erstatten.

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

- Klärung von Fragen zu dem Eigentumsübergang bzw. den Verkäufen von Wohnungen.

- Entwicklung eines Zwischenfinanzierungsmodells für die Gewerberäume des NBH in der Wilhelm-Busch-Straße bis zur Fertigstellung und Nachverhandlungen des Mietvertrags.
- Gemeinschaftsordnungen für die Sebastianstraße 18 und 21.
- Kostenaufstellung und Verhandlungen für eine Mieterhöhung der Gewerbeetage, die vom Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung gemietet wird.
- Vergütung, Aufwandsentschädigung des Vorstandes, Beschäftigung von Vorstandsassistenten gegen Bezahlung; Finanzierungsmodelle
- Übernahme der Buchhaltung in eigene Regie, Einarbeitung in das Programm Agenda.

Stand der Dinge in den Objekten

#### **a) Schönholzer Straße 13/14**

Der mit Rat des Prüfungsverbandes und einem mit dem Prüfungsverband kooperierenden Notar entworfenen Kaufvertrag, wurde erstmalig bei Verkauf an die Genossen Legewie/Schervier-Legewie verwendet. Ein weiterer Verkauf, nach diesem Entwurf wurde in diesem Monat abgeschlossen. Darüber hinaus gibt es aus der Schönholzer Straße 13/14 zwei weitere Wohnungen, die 2020 von dort wohnenden Genossen gekauft werden wollen.

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

#### **b) Sebastianstraße 17 – 21**

Die Nachbarschaftlichen Verträge sind abgeschlossen, die Dienstbarkeiten sind in den Grundbüchern der geteilten Häuser eingetragen.

Die Sebastianstraße 19 ist eine WEG und die WiBeG hat 5 Wohnungen in ihr Eigentum übernommen. Alle Genossen aus der Sebastianstraße 19 streben die Übernahmen (§ 14 Satzung der WiBeG) der Wohnungen in ihr Eigentum an. Die Übergabe bzw. Verkauf soll in Mitte 2021 mit Zinsbindungsende vollzogen werden.

Die Sebastianstraße 20 ist jetzt eine WEG, die WiBeG hat 7 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit in ihr Eigentum übernommen.

Die Sebastianstraße 17 ist geteilt.

Die GbR Sebastianstraße 18 und Sebastianstraße 21 streben die Teilung und Umwandlung in WEGs in diesem Jahr an.

### **c) Pappelallee 27**

Die WiBeG hat sich vollständig von dem Projekt in der Pappelallee getrennt. Alle Genossen aus der Pappelallee haben ihre Mitgliedschaft gekündigt.

### **d) Richterstraße 4**

Die aus der Wilhelm-Busch-Straße bewährte Zusammenarbeit mit der VR Bank Fläming und der Bausparkasse Schwäbisch Hall hat in der Richterstraße eine sichere Finanzierungsbasis hergestellt. Die Wohnungen in der Richterstraße sind seit September bezogen. Das Miniapartment im Erdgeschoss muss noch fertiggestellt werden und wird von der WiBeG direkt vermietet. Aktuell stehen noch Finanzierungsverhandlungen mit der VR Bank Fläming zur Nachfinanzierung der Richterstraße an.

### **f) Wilhelm-Busch-Straße 12**

Die von der WiBeG errichteten 32 (von 42) Wohnungen in der Wilhelm-Busch-Straße wurden im Sommer 2017 bezogen.

Die 420 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit wird, nachdem die Gelder der Lottostiftung im Herbst 2019 endlich freigegeben wurden, derzeit endlich baulich fertig gestellt und soll im Frühjahr/Sommer 2020 vom Nachbarschaftsheim Neukölln und kooperierenden Trägern sozialer und pädagogischer Projekte bezogen werden.

## **Verbundene Unternehmen**

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

Als Steuerberatungsbüro arbeitet die WiBeG mit Frau Arnold von der C.O.X. Steuerberatung zusammen.

Die Verwaltung der Schönholzer Straße 13/14, der Sebastianstraße 18, der Sebastianstraße 20, der Sebastianstraße 21, der Richterstraße 4 und die Wilhelm Busch Straße obliegt bei der 100%igen Tochtergesellschaft der WiBeG, der WiBeG Immobilienverwaltung UG.

Die Sebastianstraße 17 und 19 werden von der SWS Immobilienverwaltung verwaltet. Die Verwaltungsgesellschaft arbeitet wirtschaftlich erfolgreich.

Mitgliederwesen Ende 2017 bis heute:

Die Genossenschaft hat zum heutigen Tag 94 Mitglieder. In 2018 sind 2 Mitglieder neu beigetreten. Zum Jahreswechsel 2018/2019 wurden 14 Kündigungen und zum Jahreswechsel 2019/2020 wurden 12 Kündigungen wirksam. Grund der Kündigungen ist, wie bereits angesprochen, zu einem das Ende der WiBeG-Beteiligung im Projekt Pappelallee 27. Andere Gründe waren die Abkehr einzelner Genossen von dem Projekt der Wilhelm-Busch-Straße.

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.

### **Bericht zur Bilanz 2018**

Das **Bilanzvolumen** Stand 31.12.2018 lag wie im Vorjahr bei **13,5 Mio €**, exakt betrug es 13.521.812,33 €.

Dabei gab es eine wesentliche Änderung: Die Beteiligung an der Pappelallee 27 GbR wurde zum Ende 2018 aufgelöst (Umfang ca. 740.000 €). Da sich gleichzeitig die Beteiligungen vor allem in der Richter-Str. und der Wilhelm-Busch-Str. noch erhöht haben, sowie durch Ansparungen auf Bausparverträgen und Instandhaltungsrücklagen, wurde dieser Abgang ausgeglichen.

Von den 13,5 Mio € sind **8,5 Mio € Geschäftsguthaben der Mitglieder**, also eingezahlte Anteile.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieses Geschäftsguthaben um 112.000,00 € erhöht.

821.500,00 € davon sind Geschäftsanteile, deren Kündigung Ende 2020 wirksam wird.

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 %**.

Nun zum **Bilanzergebnis**: Es weist einen Jahresüberschuss von **29.144,74 €** auf.

**Gewerbe- und Körperschaftssteuer** wurden in 2018 im Umfang von **12.361,50 €** bezahlt, in 2017 waren es noch 5.165,01 €. Es war klar, dass das höhere Steuerzahlungen auf uns zukommen, weil die WiBeG, wie ich im letzten Jahr schon

erläutert habe, mir ihrem Gesamtaufwand an Zinszahlungen unter die sogenannte Hinzurechnungsbesteuerung fällt. Diese steuerlichen Kosten werden jetzt anteilig, je nach Darlehensinanspruchnahme, auf die NutzerInnen umgelegt und mit dem Nutzungsentgelt eingezogen.

Die **Abschreibungen** auf Gebäude betragen, nachdem die Sebastianstr. 19 durch die Teilung zur Abschreibungsmasse hinzugekommen ist, gut 50.000,00 €.

**Der Überschuss in 2018** ist, wie im Vorjahr, kein Gewinn, der für Ausgaben zur Verfügung stünde, sondern ergibt sich im wesentlichen aus den angesparten Instandhaltungsrücklagen. Für die Wilhelm-Busch-Str. war 2018 das erste vollständige Nutzungs-Jahr, entsprechend wurden insgesamt noch mal mehr Nutzungsentgelte bezahlt und damit mehr Instandhaltungsrücklagen gebildet als im Vorjahr.

Noch ein Faktor, der sich auf der Ertragsseite auswirkt: Bei Wohnungsverkäufen an GenossInnen wird die Abschreibung für die Wohnung wieder auf der Gewinnseite eingebucht wird, da die Wohnungen zu den Herstellungskosten verkauft werden, dem entspricht aber keine reale Einnahme.

In 2018 wurde 1 Wohnung in der Schönholzer Straße verkauft.

**Die betrieblichen Ausgaben** der WiBeG für Beiträge, Rechtsberatung, Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung betragen 18.482,86 €.

Als Aufwandsentschädigungen wurden dem Vorstand insgesamt 980,00 € gezahlt.

Das ergibt einen betrieblichen Aufwand der WiBeG für das Jahr 2018 von **19.462,86 €**.

In 2017 waren es, ohne jede Aufwandsentschädigung, 20.000,00 €. Die Angaben für die Höhe des betrieblichen Ausgaben Im Jahr 2020 geliefert.

Über die Verwaltungsumlage wurden in 2018 rund **19.200,00 € Verwaltungsumlage** eingenommen. Im Jahr 2019 griff die Erhöhung der Verwaltungsumlage voll, aber gleichzeitig reduzierte sich die Zahl der Mitglieder und wir landen bei einer Einnahme von rund 19.000,00 €.

Die neue Steuerberaterin, Frau Arnold von der C.O.X. Steuerberatung hat sich als eine gute Wahl erwiesen. Die Zusammenarbeit läuft prima, sie ist für Nachfragen erreichbar, und kann auch AutodidaktInnen erklären, was sie tut.

An dieser Stelle möchte ich mich im Namen des Vorstands bei Marita Müller bedanken. Von der Buchhaltung, die wir bisher extern beauftragt hatten, und ab 2019 zusammen machen, hat sie den Großteil erledigt. Vielen Dank!

Zur Frage, wie die Arbeit der WiBeG in Zukunft verteilt und bezahlt wird, kommen wir später.

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

Der Verlustvortrag aus 2017 betrug - 28.845,55 €.

In 2018 haben wir einen Jahresüberschuss von 29.144,74 € zu verzeichnen.

Damit reduziert sich das Gesamtergebnis abzüglich einer gesetzlichen Rücklage von 29,92 € auf 269,27 €.

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

### **Bericht zum Vorstandsbeschluss vom 13.01.2020:**

#### **Zukünftige Bezahlung von Tätigkeiten in der WiBeG ab Juli 2020**

Der Vorstand braucht mangels ausreichender Unterstützung aus den Reihen der WiBeG-Mitglieder eine Entlastung, um seine weitgehend unentgeltliche Tätigkeit vor weiteren Grenzüberschreitungen im Bereich der privaten Freizeit zu schützen. Im Sinne der Arbeit der AG Professionalisierung, die im Rahmen der MV vom 29.11.2017 einen Vorschlag zur finanziellen Professionalisierung der Vorstandsarbeit machte, hat der Vorstand nun einen teilweise weitergehenden Beschluss im Rahmen seiner Vorstandssitzung am 13. Januar 2020 für die Finanzierung wichtiger Arbeiten in der WiBeG gefällt. Die unten kalkulierten Kosten sollen per qm auf alle WiBeG-Mitglieder umgelegt werden. **Siehe auch Excel-Tabelle im Anhang.**

#### **1.) Zukünftige Bezahlung Buchhaltung**

Die jahrelange buchhalterische Arbeit von Marita Müller für die WiBeG soll zukünftig nicht mehr unbezahlt bleiben, weshalb der Vorstand eine Bezahlung in Höhe von **20,00 €** pro Stunde bei **5 Std. pro Woche** beschließt. Das ergibt bei zu Grunde gelegten 44 Arbeitswochen (53 Wochen abzügl. Weihnachtspause und Urlaub) pro Jahr einen

**Betrag pro Monat** in Höhe von **366,67 €**.

#### **2.) Zukünftige Bezahlung Assistenz des Vorstands**

Der Vorstand muss sich derzeit noch mit zu viel zeitraubenden Tätigkeiten

gleichzeitig befassen. Ein/e zukünftige/r Assistent/in soll den Vorstand durch inhaltliche Beratung und Übernahme von Tätigkeiten entlasten, deren Inhalte das Verständnis verschiedener Bereiche des Genossenschaftswesens voraussetzt. In den folgenden Bereichen sollte ein/e Assistent/in daher inhaltliche Kenntnisse und praktische Fähigkeiten für deren Umsetzung mitbringen:

a. **Rechnungswesen**

- Controlling: Überwachung von Wirtschaftlichkeit, Leistung und Liquidität. Auswertung der Aussage und Bericht auf den Vorstandssitzungen
- Dokumentation: Kenntnisse in den Bereichen Buchhaltung und Bilanzierung. Unterstützung bei der jährlichen Vorbereitung der Bilanz.
- Planungsrechnung: Erstellung von Wirtschaftsplänen u.a. im Zusammenhang mit der Mitgliederentwicklung der Genossenschaft, siehe auch „b. Genossenschaftswesen“

b. **Genossenschaftswesen**

- Verständnis der gesetzlichen Grundlagen auf Basis des Genossenschaftsgesetzes „GenG“
- gute Kenntnis und Verständnis der Satzung der WiBeG
- Verständnis der Besonderheiten des Genossenschaftsmodells der WiBeG
- Mitgliederverwaltung und entsprechendes Berichtswesen, das regelmäßige Projektionen und Prognosen zur Mitgliederentwicklung enthält und mit dem Erstellen von Wirtschaftsplänen korrespondiert

c. **Kommunikation und Organisation**

- Vorbereitung von Vorstandssitzungen und Kommunikation zwischen den Sitzungen mit den Vorstandsmitgliedern
- Kommunikation mit WiBeG-Mitgliedern in Folge von Maßnahmen oder Beschlüssen des Vorstands
- Übernahme von Schriftverkehr und Telefonaten u.a. gegenüber Prüfungsverband, Banken, Steuerberater/innen und Anwälte/innen.
- dazu passende sehr gute Beherrschung von sprachlichen Fähigkeiten in Wort und Schrift
- Vorbereitung von Texten und Tabellen zur Unterstützung der Vorstandsarbeit wie dem Verfassen von E-Mails, dem Führen von Telefonaten, dem Einsammeln wichtiger Vorstandsunterschriften.

## **Bezahlung**

Um passende Menschen für eine Teilzeittätigkeit auf Honorarbasis mit solcher Qualifikation anlocken zu können, beschließt der Vorstand eine Bezahlung in Höhe von **40,00 €** pro Stunde bei **10 Std. pro Woche**. Das ergibt bei zu Grunde gelegten 44 Arbeitswochen (53 Wochen abzügl. Weihnachtspause und Urlaub) pro Jahr einen

**Betrag pro Monat** in Höhe von **1466,67 €**.

Die Summe aus beiden Monatsbeträgen beträgt **1833,33 €**. Wenn man diese Summe auf die für die nächsten Jahre prognostizierten Gesamtquadratmeter Wohnfläche aller WiBeG-Mitglieder umlegt (auf Basis der angekündigten „Rauskäufe“), kommt man

- bis September 2021 auf einen Preis pro Mitglied pro Monat von 0,32 € pro qm
- ab Oktober 2021 auf einen Preis pro Mitglied pro Monat von 0,35 € pro qm
- ab Mitte 2023 auf einen Preis pro Mitglied pro Monat von 0,36 € pro qm.

Die Umlage pro Quadratmeter im Sinne einer Erhöhung des Nutzungsentgelts soll **ab Juli 2020** in Kraft treten.

Berlin, 27. Januar 2020

Vorstand der WiBeG

Jonas Balyos    Boris Kolipost    Marion Liebhold    Uwe Zühlke



**Kalkulation für Buchhaltung + Assistenz des Vorstands mit Controlling-Fähigkeiten**

Arbeitszeit pro Woche:	5 Std. oder 10 Std.
Wochen pro Jahr:	53 abzügl. 1. Jan-Woche, 6 Wochen Urlaub und der letzten 2 Dez-Wochen = 44 Wochen
Art der Vergütung:	Honorar

	Std./Woche	Wochen /Jahr	Std./Monat (Durchschnitt)	Kosten /Std.	Zwischen-summe Kosten/ Monat	gesamte Wohnflächen in m <sup>2</sup>		
						bis Sep 2021	ab Okt 2021	ab Mitte 2023
						5733	5197	5069
<b>Honorar für Marita Müller</b>	5	44	18,3	20,00 €	<b>366,67 €</b>	0,06 €	0,07 €	0,07 €
<b>Honorar Assistenz für Vorstand</b>	10	44	36,7	40,00 €	<b>1.466,67 €</b>	0,26 €	0,28 €	0,29 €
<b>Summe beide Honorare</b>					<b>1.833,33 €</b>	<b>0,32 €</b>	<b>0,35 €</b>	<b>0,36 €</b>