

Bericht des Aufsichtsrates der wohnb[|]au eG für das Geschäftsjahr 2017

Die wohnb[|]au eG wurde am 1. Juni 2015 gegründet. Das Geschäftsjahr, über das hiermit zu berichten ist, ist das zweite volle Geschäftsjahr seit Gründung. Die Aktivitäten der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 waren weiterhin von der herausfordernden Marktlage im Immobiliensektor geprägt. Obwohl im abgelaufenen Geschäftsjahr eine weitere Bestandsliegenschaft erworben werden konnte, ist es dem Vorstand weiterhin nicht gelungen, für unsere Genossenschaft bei Neubauten eine Projektrealisation „an Land zu ziehen“. In Folge dessen wurde das Bemühen um die Neuwerbung von Genossinnen und Genossen im Geschäftsjahr durch den Vorstand zurückgefahren, um nicht unwirtschaftlich zu agieren. Aufgrund des Erwerbs der zweiten Bestandsimmobilie („Fürth“) hat der Aufsichtsrat den Vorstand angehalten, zur Ablösung der Zwischenfinanzierung über ein Darlehen eines Genossen die Suche nach Neumitgliedern für die wohnb[|]au e.G. wieder zu verstärken. Die Genehmigung des Kaufes der zweiten Bestandsimmobilie durch den Aufsichtsrat erfolgte letztlich unter Maßgabe der Gewinnung einer ausreichenden Zahl von Neumitgliedern, um die bilanzielle Finanzierungsstruktur (Eigenkapital/Fremdkapital) wieder auf ein ähnliches Verhältnis wie vor dem Kauf der zweiten Bestandsimmobilie zu bringen. Dieses Sichtweise wurde vom Vorstand bestätigt und das Bemühen zugesichert.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Unveränderte Zusammensetzung des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017. Vorsitz: Herr Josef Herrmann (Altötting), Stellv. Vorsitz: Frau Bettina Uteschil (Nürnberg); die weiteren Aufsichtsräte waren: Herr Harald Neubarth (Effeltrich), Herr Marc Steiner (Unterensingen). Mit Ablauf der Gesellschafterversammlung vom 04. Mai 2018 endet die Periode des amtierenden Aufsichtsrates und Neuwahlen sind erforderlich.

Sitzungen des Aufsichtsrats

In der Berichtsperiode fanden zwei Sitzungen des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand der wohnb[|]au e.G., Nürnberg, statt. Aufgrund der reduzierten Geschäftsentwicklung wurde auf eine dritte Aufsichtsratssitzung vor Ort in Nürnberg verzichtet, um unnötige Kosten für die Genossenschaft zu vermeiden. Die Kontrollfunktion des Aufsichtsrats wurde - ergänzend durch moderne Konversationswege (Mobil, eMails, etc.) - dennoch anforderungsgerecht und dem geschäftlichen Verlauf entsprechend ausgeübt. Neben den generellen Themen von möglichen Projekten, dem Haushaltsplan 2017, sowie betrieblichen wie organisatorischen Fragen der Genossenschaft wurden insbesondere besprochen:

In der Sitzung am 07.07.2017

Entgegennahme des Vorstandsberichts zum aktuellen Geschäftsverlauf 2017 (Finanzzahlen, Liquiditätsvorschau, Hochrechnung, Mitgliederentwicklung, allgemeine Projektanfragen). Detaillierte Durchsprache und Diskussion zur Wirtschaftlichkeitsberechnung des Objekts „Erlanger Str. 12 in Fürth.“ Durchsprache und Diskussion des Kurzgutachtens vom Sachverständigen Kontsek über den baulichen Zustand dieser Liegenschaft (ggf. anfallende Sanierungserfordernisse – Gaube / Brandschutz Zählerkasten, etc.) und über Sonstige Rechte und Pflichten (Zufahrtsrechte), die sich aus dem Erwerb der Liegenschaft für die Genossenschaft ergeben. Besprechung des Finanzierungsplans. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens (durch einen Genossen) ist bis 2020 über die Einwerbung neuer Genossenschaftsanteile geplant. Durchsprache des Finanzierungsangebots (über einen Teil der Projektsumme) von der Sparkasse Mittelfranken. Der Aufsichtsrat hat in dieser Sitzung dem Vorstand gegenüber die Ansicht kundgetan, dass die Mitgliederwerbung so voran zu treiben ist, dass die ursprüngliche Bilanzstruktur (Ende 2016) mittelfristig nahezu erhalten bleibt / wieder erreicht wird. (Eigenkapital/Fremdkapital). Der Aufsichtsrat hat in dieser Sitzung dem Ankauf der Liegenschaft „Erlanger Str. 12 in Fürth“ zugestimmt. Weitere Projekte zur Besprechung für den Aufsichtsrat lagen durch den Vorstand in dieser Sitzung nicht vor.

In der Sitzung am 17.11.2017

Es erfolgte die abschließende Aussprache über den finalen Prüfbericht der Jahresabschlüsse 2015 und 2016 durch den Prüfverband für kleine und mittelständische Genossenschaften e.V. Es ergaben sich keine besonderen Prüfungsfeststellungen, außer der Anpassung einer Ausweisvorschrift in Sachen „Umsatz bzw. Bestandsveränderung/Aufwand aus Nebenkosten“. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der wohnb[il]au eG wurde bestätigt. Der Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 und die Vorschau für das Jahr 2018 wurde besprochen, hier insbesondere: Stand Ankauf Erlanger Str. 12 in Fürth und Stand Sanierung Fürther Str. 4 in Cadolzburg. Der Ankauf (Fürth) und die Verträge hierzu wurden mit Hilfe elektronischer Kommunikation vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat im Umlaufverfahren abgestimmt. Bei einem Mieter in Cadolzburg ist ein Mietrückstand (rd. 2.700€) zu verzeichnen, Handlungsoptionen (u.a. Lohnpfändung) wurden besprochen. Dieser Mieter ist auch mit 1.000€ an der Genossenschaft beteiligt. Die vorgestellten, aktuellen Finanzzahlen zum 30.09.2017 sowie die Vorschau zum 31.12.2017 erbrachten keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Anhand des Finanzplans 2018 kamen Vorstand und Aufsichtsrat überein, dass aufgrund der derzeit vorliegenden vergleichswisen hohen Fremdfinanzierungsquote eine Stärkung des Eigenkapitals durch die Aufnahme weiterer Mitglieder und Einzahlung weiterer Genossenschaftsanteile notwendig ist. Hierzu wurde vom Vorstand dem Aufsichtsrat ein detailliertes Vertriebskonzept vorgelegt. Den Abschluss dieser Sitzung bildete die Vorstellung aktueller Projektbewerbungen: Schwaig, Lagarde-Kaserne Bamberg und Projekt Hausland in Coburg.

Überwachung des Vorstands

In den Sitzungen vom 07.07.2017 und 17.11.2017 wurden neben dem aktuellen Geschäftsverlauf auch wiederum die Finanzen 2017 sowie der Ausblick für 2018 besprochen. Alle Fragen des Aufsichtsrats - sowohl in den Sitzungen vor Ort als auch in Telefonkonferenzen und im sonstigen Schriftverkehr - wurden durch den Vorstand entsprechend beantwortet. Über die regulären gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand hinaus fanden auch im Geschäftsjahr 2017 wieder anlassbezogene, telefonische Abstimmungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands statt. Der Aufsichtsrat ist auf Basis der durch den Vorstand erteilten Auskünfte, Unterlagen und Präsentationen der Ansicht, alle ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen und sich davon überzeugt zu haben, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der vom Vorstand mit Datum 19.04.2018 aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Angaben gemäß § 338 Absatz 4 HGB) wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04.05.2018 erörtert und im Rahmen seiner Aufsichtsfunktion gewürdigt. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss. Er schließt sich dem Vorstand an, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von EUR 14.323,78 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung: EUR 4.838,40; Vortrag auf neue Rechnung: EUR 9.485,38. Der Jahresabschluss war nicht durch den Prüfungsverband zu prüfen, da die Bilanzsumme der Genossenschaft (rd. 1,9 Mio. €) weiterhin unter € 2 Mio. liegt. Die nächste Prüfung wird in 2019 für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen in Höhe von EUR 4.838,40 anteilig auszuschütten und EUR 9.485,38 auf neue Rechnung vorzutragen, sowie dem Vorstand Entlastung zu erteilen; der Aufsichtsrat beantragt auch für sich die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit.

Nürnberg, den 04. Mai 2018


Josef Herrmann
Aufsichtsratsvorsitzender