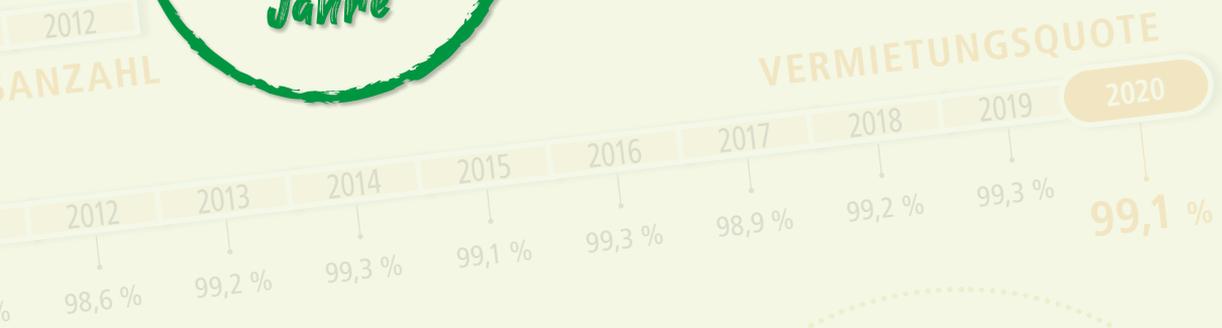


**Rückblick auf die letzten 10 Jahre**



**MITGLIEDER**

10.079	2010
10.179	2011
10.163	2012
10.247	2013
10.315	2014
10.470	2015
10.598	2016
10.645	2017
10.747	2018

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

**Bericht des Aufsichtsrates** 4

---

**Lagebericht zum Jahresabschluss 2020**

---

1	Grundlagen des Unternehmens	8
2	Wirtschaftsbericht	8
3	Prognosebericht	16
4	Chancen- und Risikobericht	17

**Jahresabschluss 2020**

---

Bilanz zum 31.12.2020	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020	26
Anhang zum Jahresabschluss 2020	
A    Allgemeine Angaben	28
B    Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C    Erläuterungen zur Bilanz	29
D    Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
E    Nachtragsbericht	31
F    Sonstige Angaben	32
Anlagen zum Anhang	
Anlagenspiegel per 31.12.2020	36
Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020	38

**Bestätigungsvermerk** 39

---

**Unsere Genossenschaft auf einen Blick** 41

---

**Impressum** 47

---

2.189  
Wohnungen



## KOMPLETTINSTANDSETZUNG VON WOHNUNGEN

Dazu gehören die Erneuerungen der Fußböden, der Türen, der Elektroanlagen und ggf. der Badfliesen. Zudem werden die Wohnungen vollständig gemalt. Die Arbeiten werden sowohl von unseren eigenen Handwerkern als auch von Fremdfirmen ausgeführt.

2014 haben wir mit der Umsetzung begonnen. Seitdem wurden **2.189 Wohnungen** vollständig hergerichtet, davon **295** im Jahr 2020.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Berlin, im Mai 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, verantwortungsbewusst wahrgenommen.

Die Beratungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse fanden ab Februar 2020 zum Teil unter Beachtung der durch die Covid-19-Pandemie erforderlichen Abstands- und Hygieneregeln statt. Infolgedessen nahmen nicht alle Mitglieder persönlich, sondern im Rahmen von Videokonferenzen an den Beratungen teil.

Der Aufsichtsrat hat sich in fünf gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informiert und davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden.

Im Vorfeld der Beratungen des Aufsichtsrates fanden jeweils vier Beratungen in den beiden Ausschüssen des Aufsichtsrates *Wirtschaft* und *Öffentlichkeitsarbeit/Allgemeines* statt.

Darüber hinaus wurden regelmäßig Besprechungen zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und seinem Stellvertreter mit den Mitgliedern des Vorstandes zur aktuellen Lage der Genossenschaft, insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Arbeitsprozesse unter den Bedingungen der Covid-19-Pandemie, zur Umsetzung der Bau- und Instandhaltungsplanung, zur laufenden Vermietungs- und Mitgliederentwicklung sowie zur Gewinnung von Mitgliedern für ehrenamtliche Tätigkeiten durchgeführt.

Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates vor allem die Berichte zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, zur Vermietungssituation, zur Instandhaltungs-, Bau- und Wirtschaftsplanung sowie zur Ausrichtung der Marketingarbeit vorgelegt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung, insbesondere über die Vermietungssituation, die Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie über die finanziellen Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen durch das seit dem 23.02.2020 in Kraft getretene Berliner Mietendeckel-Gesetz (MietenWoG Bln) auf die Genossenschaft.

Im Rahmen seiner Tätigkeit hatte der Aufsichtsrat stets die fortwährende Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Förderzwecks im Blick. Hierbei war der Fokus wiederum auf das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes – insbesondere auch auf die schnellstmögliche Vermietung des Ende 2019 fertiggestellten Neubauvorhabens „Wohnen am LichtGarten“ – sowie auf die Umsetzung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gerichtet.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft konnten auch in 2020 umfangreiche Instandhaltungs- und Baumaßnahmen, wie z. B. die Herrichtung gekündigter Wohnungen vor der Wiedervermietung und die Erweiterung von weiteren vier Aufzugsanlagen, realisiert werden. Einen weiteren Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen bildete der in 2019 begonnene und in 2020 abgeschlossene Einbau von Rauchwarnmeldern mit gleichzeitiger Umrüstung der Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler und Wasserzähler auf funkbasierte, fernauslesbare Messgeräte im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Eine weitere wesentliche und anspruchsvolle Baumaßnahme in 2020 stellte die Planung und begonnene „Revitalisierung“ der Objekte in der Wönnichstraße dar. Die Fassaden- und Dachinstandsetzung konnte in 2020 umgesetzt werden. Die Durchführung der Strangsanierung wurde wegen der Covid-19-Pandemie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ins Jahr 2021 verschoben.

Mit Zufriedenheit konnte der Aufsichtsrat zum 01.04.2020 die Vollvermietung der 107 Wohnungen des Neubauvorhabens „Wohnen am LichtGarten“ auf dem Grundstück Weißenseer Weg 15 - 16 feststellen.

Mit großem Interesse verfolgte der Aufsichtsrat auch wieder die in vielen Bereichen trotz der Covid-19-Pandemie geleistete ehrenamtliche Tätigkeit in der WGLi, z. B. durch die Vertreter und Ersatzvertreter, die Mitglieder der KiezForen und die Mitwirkenden in den Nachbarschaftstreffs.

Der Aufsichtsrat hat die Wahl der neuen Vertreter im Jahr 2020 eng begleitet und konnte im Ergebnis feststellen, dass trotz der durch die Covid-19-Pandemie herrschenden Einschränkungen eine erfolgreiche Vertreterwahl im Zeitraum vom 30.03. bis 23.04.2020 durchgeführt werden konnte. Die neu gewählte Vertreterversammlung wird in den nächsten fünf Jahren aus 77 Vertretern bestehen. Der Aufsichtsrat bedankt sich in diesem Zusammenhang bei allen Aktiven, insbesondere den Mitgliedern des Wahlvorstandes, die zu diesem positiven Ergebnis beigetragen haben.

Zum Tag des Vertreters am 05.09.2020 nutzte der Aufsichtsrat die Möglichkeit, mit den für die neue Amtszeit gewählten Vertretern und Ersatzvertretern ins Gespräch zu kommen.

Auch wenn im vergangenen Jahr durch die Covid-19-Pandemie nicht alle Veranstaltungen wie geplant durchgeführt werden konnten, so zeigten sich viele Mitglieder interessiert an ehrenamtlicher Tätigkeit. Der Aufsichtsrat spricht allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 aus.

Seiner Personalverantwortung kam der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich nach. Mit beiden Mitgliedern des Vorstandes wurden Personalgespräche geführt. Der Aufsichtsrat konnte sich jederzeit davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft stets korrekt und mit der gebotenen kaufmännischen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung führt. In seiner Beratung im Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat einstimmig den Beschluss gefasst, Frau Monika Thiele für den Zeitraum ab 01.01.2022 für weitere fünf Jahre bis 31.12.2026 als Vorstandsmitglied wieder zu bestellen.

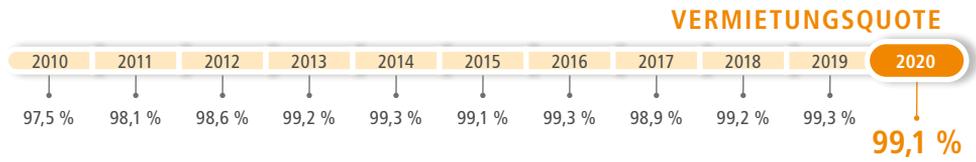
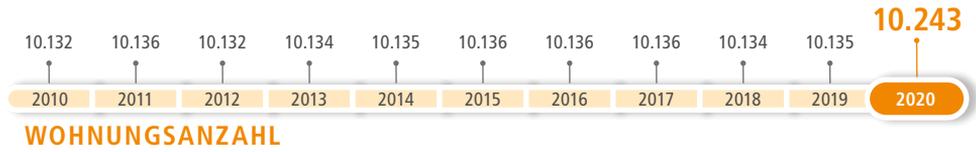
Für den Aufsichtsrat stellte sich neben den im Jahr 2020 im Rotationsverfahren kandidierenden drei Mitgliedern, Herr Volker Esche, Herr Frank Roelle und Herr Enrico Wolf, auch Herr Reiner Bildt zur Wahl. Alle vier Kandidaten wurden in den Aufsichtsrat gewählt. Im Ergebnis der Konstituierung erfolgte ein Wechsel in der Führungsspitze des Aufsichtsrates. Herr Frank Roelle wurde Vorsitzender des Aufsichtsrates. Herr Volker Esche übernahm die Funktion des Stellvertreters und die Funktion des Sprechers des Ausschusses Wirtschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020, d. h. die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang sowie den Lagebericht des Vorstandes, geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020, einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses, durch Beschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen herzlichen Dank für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit aus.



Frank Roelle  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**NEUVERMIETUNG UND KÜNDIGUNG**

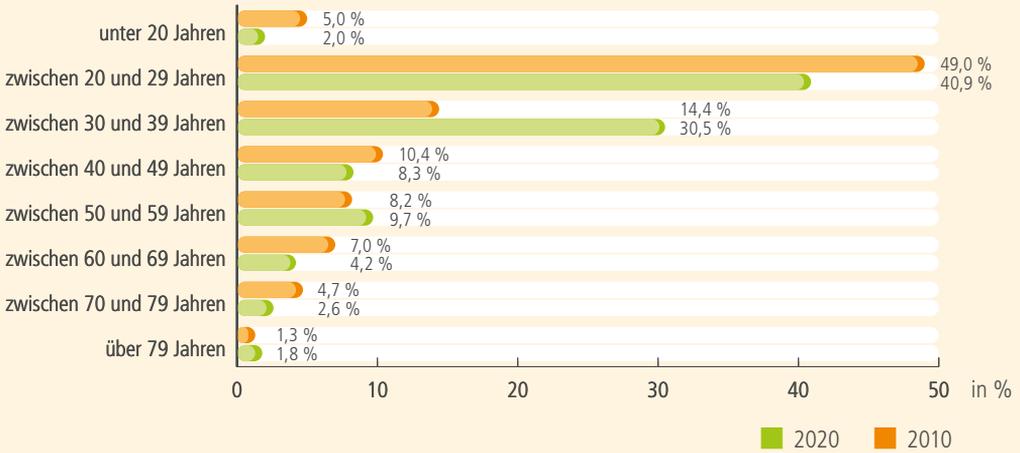




©AKS/Andhe-Stock.com

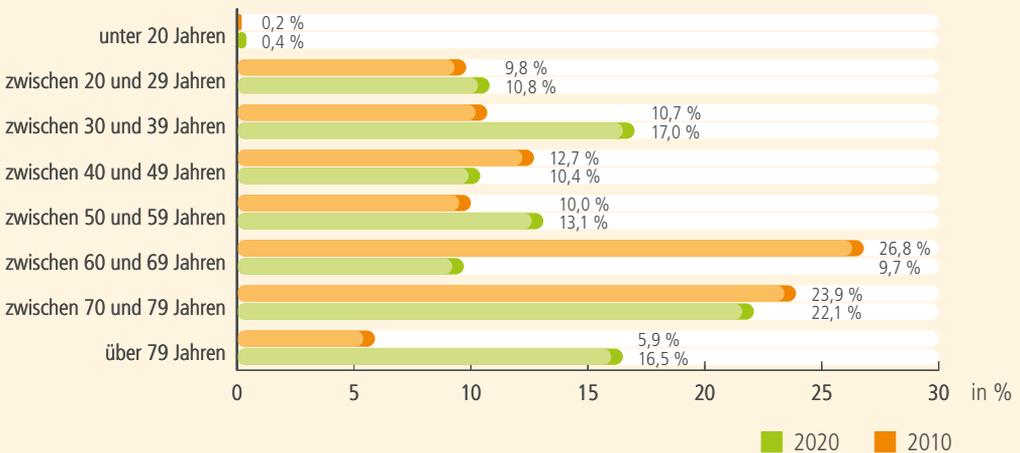
## EINZÜGE (MIETER) NACH ALTER

im Vergleich 2010 zu 2020



## ALTERSSTRUKTUR ALLER WGLI-MITGLIEDER

im Vergleich 2010 zu 2020



# LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell

---

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG ist mit 10.243 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Berlin. Wie schon in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2020 der Umsatz maßgeblich durch die Vermietung und Verwaltung der eigenen Wohnungen im Bezirk Lichtenberg erzielt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bei gleichzeitiger Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Branchenentwicklung

---

Die Wohnungswirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 % gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien – insbesondere im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Trotz Andauern der Pandemielage ist auch für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von 6 % noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: 0,5 %). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 % auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise in Berlin steigen im Unterschied zum deutschlandweiten Trend dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 % und die Instandhaltung von Wohnungen um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 % (2019) deutlich auf 9,7 %. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 % auf 2.063.200 gesunken. Damit waren 3.500 Personen weniger erwerbstätig als im Vorjahr. Berlin weist hier unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf. Die Arbeitslosenquote im Bezirk Berlin-Lichtenberg lag dabei im Jahresdurchschnitt 1,2 Prozentpunkte unterhalb des Wertes der Hauptstadt. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt stabil. Auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren aber erheblich.

Berlins Bevölkerungszahl ist mit 3.769.962 Einwohnern gegenüber 2019 beinahe unverändert. Auf Basis der Zahlen vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg liegt Berlin-Lichtenberg im Vergleich zum Vorjahr mit einem Bevölkerungszuwachs von 0,9 % nach Marzahn-Hellersdorf auf Platz 2.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren bestehenden Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung beim Mietwohnungsneubau auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.

## **2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft**

### **2.2.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang**

Die Sollmieten aus der Vermietung der 10.243 Wohnungen (inklusive Neubau „Wohnen am LichtGarten“ (WAL)), 30 Gewerbeeinheiten, 1.597 Stellplätze und 180 Rollatorstellflächen sind in 2020 gegenüber dem Vorjahr um 1.227,2 T€ auf 43,4 Mio. € gestiegen. Der Großteil der Veränderung resultiert aus den Einnahmen des Neubaus (1.006,4 T€).

Die Erlösschmälerung, einschließlich Umlagen, lag in 2020 bei rd. 469,7 T€ (2019: 476,8 T€), wobei Ausfälle in Höhe von 381,8 T€ auf Nettokaltmieten entfallen (2019: 365,2 T€) und in Höhe von 87,9 T€ auf nicht umzulegende Betriebskosten (2019: 111,6 T€).

Am 31.12.2020 standen 94 Wohnungen (0,92 %) mit einer Fläche von 5.051 m<sup>2</sup> (0,83 %) leer. Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist gegenüber dem Vorjahr von 563 auf 591 Kündigungen gestiegen.

Der Anteil der Mietforderungen (ohne Umlagen) per 31.12.2020 an den Sollmieten des Jahres 2020 liegt mit 0,28 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies ist auf die große Zahlungsbereitschaft der Mitglieder und Mieter, die hilfreiche und begleitende Tätigkeit des Teams Soziales/Wohndienstleistungen, die konsequente Arbeit des Forderungsmanagements und die sorgfältige Prüfung bei der Neuvermietung zurückzuführen. Lediglich in Höhe von 56,6 T€ wurden Mietforderungen zum Ende des Jahres 2020 als uneinbringlich abgeschrieben.

## 2.2.2 Instandhaltung und Instandsetzung

---

Im Berichtsjahr 2020 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes insgesamt 12,6 Mio. € eingesetzt (einschließlich der Leistungen eigener Handwerker).

Mit einem Aufwand von insgesamt rund 2,5 Mio. € wurden Maßnahmen der planmäßigen Instandhaltung umgesetzt. Dazu gehören u. a. die Instandsetzung von vier Treppenhäusern, die Herrichtung von 25 ehemaligen Boilerräumen, die Erneuerung der Wandkeramik an fünf Objekten sowie die Dichtheitsüberprüfung der Abwasserleitungen von 29 Objekten.

Für die Herrichtung der Wohnungen zur Wiedervermietung wurden im Geschäftsjahr 2020 ca. 4,2 Mio. € verwendet.

## 2.2.3 Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

---

Vier weitere Aufzugsanlagen wurden in 2020 unter Einsatz von knapp 1,1 Mio. € erweitert und ermöglichen somit einen barrierefreien Zugang zum Haus.

Die Kosten für die Außenanlagen im Jahr 2020 beliefen sich insgesamt auf ca. 588,5 T€. Der größte Anteil (338,5 T€) entfiel hier auf die Neugestaltung der Vorgärten in der Bernhard-Bästlein-Straße 31 - 45 und im Weißenseer Weg 3 - 14. In der Rudolf-Seiffert-Straße 2 - 4 und 66 - 80 wurde als Gesamtquartiersgestaltung im Jahr 2020 begonnen, den Hof und die Vorgärten neu zu gestalten.

Im Jahr 2020 wurde die Montage von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen abgeschlossen. Die dadurch entstandenen Kosten liegen bei rund 344,0 T€.

## 2.2.4 Neubau

---

Für das Neubauvorhaben „Wohnen am LichtGarten“ (WAL) im Weißenseer Weg 15 - 16, mit dem die WGLi ihren Bestand um 107 Wohnungen erweitert hat, sind bisher Baukosten in Höhe von 22,6 Mio. € entstanden, davon rund 269,6 T€ im Berichtsjahr 2020. Seit 01.04.2020 ist der Neubau WAL vollständig vermietet.

## 2.2.5 Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2020 wurde in vier Aufgängen die Erweiterung von Aufzugsanlagen fortgesetzt. Die Baukosten wurden im Wesentlichen über zwei zinsbegünstigte KfW-Darlehen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ in Höhe von 480 T€ und 540 T€ finanziert und wiederum über die Investitionsbank Berlin (IBB) ausgereicht. Die Zinsen während der 10-jährigen Zinsbindungsfrist betragen 0,18 % p. a.

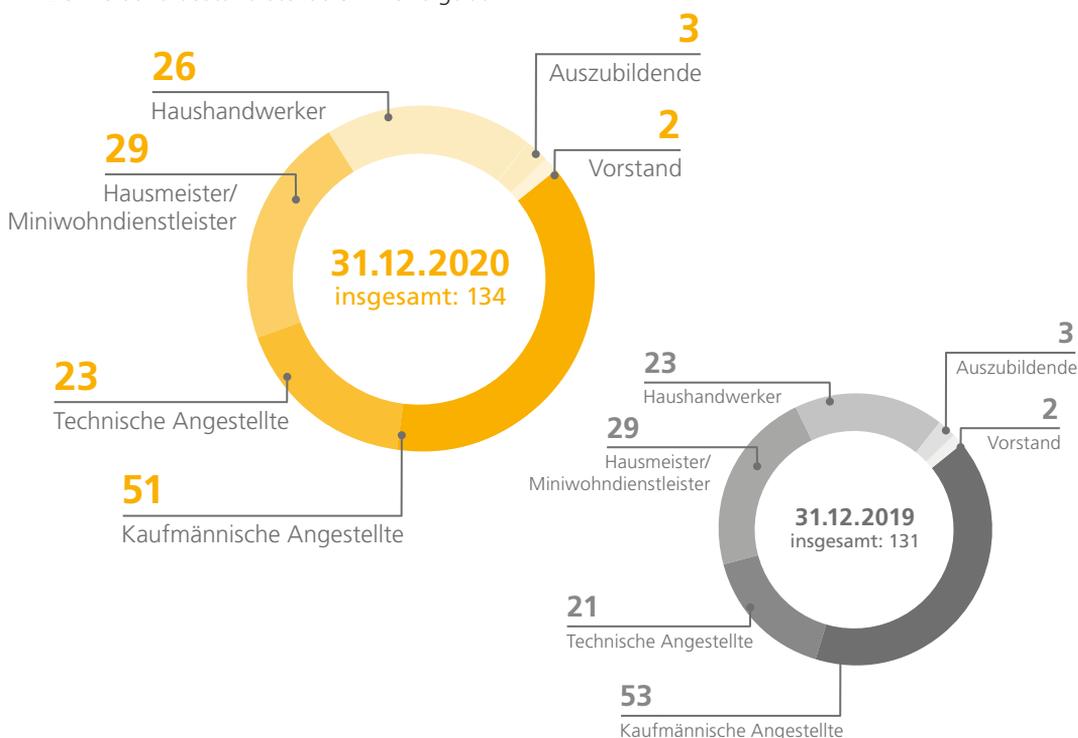
Das Neubauvorhaben WAL wurde fast vollständig in Höhe von insgesamt 22 Mio. € über Kreditmittel finanziert. Davon erfolgte eine letzte Auszahlung in Höhe von 7 Mio. € am 02.01.2020. Für 10 Jahre liegt der Zinssatz bei 0,72 % p. a., die anfängliche Tilgung (ab Ende Februar 2020) bei 3,00 % p. a.

Die langfristig vereinbarten Kredite der Genossenschaft sind durch Grundschulden und Bürgschaften des Landes Berlin vollständig besichert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von rund 15,7 Mio. € getilgt, die Zinsbelastung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 700 T€ auf rund 5,8 Mio. €.

## 2.2.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand stellt sich wie folgt dar:



Erschwert durch die Corona-Pandemie sind die Tarifverhandlungen erst Mitte August abgeschlossen worden. Im Ergebnis wurde eine steuerfreie Einmalzahlung im Oktober gewährt und ab Januar 2021 folgte eine Tarifierhöhung um +1,2 %.

Auch 2020 hat die Genossenschaft die berufliche Ausbildung für „Immobilienkaufleute (m/w/d)“ mit drei Ausbildungsplätzen fortgeführt.

Die fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der WGLi wurde 2020 mit rund 40 T€ unterstützt (Vorjahr: rund 50 T€).

## 2.3 Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 9.335,6 T€ entfällt mit 9.325,9 T€ auf ein positives Geschäftsergebnis und mit 9,7 T€ auf ein positives Zinsergebnis.

Das Geschäftsergebnis von 9.325,9 T€ ist folgenden Bereichen zugeordnet:

	Erträge	Aufwendungen	2020 Gewinn Verlust (-)	2019 Gewinn Verlust (-)
	T€	T€	T€	T€
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	59.244,1	-49.102,6	10.141,5	6.540,0
Unternehmensentwicklung/ Bautätigkeit/Sonstiges	26,1	-446,8	-420,7	-452,4
Mitgliederbetreuung	0,0	-394,9	-394,9	-396,0
<b>Geschäftsergebnis/ Spartenergebnis</b>	<b>59.270,2</b>	<b>-49.944,3</b>	<b>9.325,9</b>	<b>5.691,6</b>

Das Geschäftsergebnis entwickelte sich wie folgt:

	2020	2019	2018	2017	2016
Geschäftsergebnis (T€)	9.325,9	5.691,6	5.599,8	5.773,6	4.248,8

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist auch im Jahr 2020 positiv.

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2020 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Entwicklung der liquiden Mittel wird im Fünf-Jahresvergleich dargestellt:

	2020	2019	2018	2017	2016
Liquide Mittel (Mio. €)	8,3	5,7	6,1	9,6	11,6

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus nach 2021 verschobenen Kosten für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

## 2.3.3 Vermögenslage

Die Handelsbilanzsumme ist 2020 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 1,5 Mio. € gesunken. Dies liegt vor allem darin begründet, dass den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens erhebliche Investitionen durch Baumaßnahmen und der Tilgung von Kreditverbindlichkeiten, neu aufgenommene Darlehen und ein positives Jahresergebnis gegenüberstehen.

Die Fristigkeit von Aktiva und Passiva stellt sich in der Vermögenslage bei formaler Zuordnung der Posten des Jahresabschlusses wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
Langfristiger Bereich	282.891,3	92,0	287.264,4	93,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	24.519,8	8,0	21.677,4	7,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>307.411,1</b>	<b>100,0</b>	<b>308.941,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
Langfristiger Bereich	287.376,0	93,5	286.511,6	92,7
- davon Eigenkapital	125.031,5	40,7	115.500,0	37,4
- davon sonstige langfristige Passiva	162.344,5	52,8	171.011,6	55,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	20.035,1	6,5	22.430,2	7,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>307.411,1</b>	<b>100,0</b>	<b>308.941,8</b>	<b>100,0</b>

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldenanteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (282,9 Mio. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (287,4 Mio. €) finanziert. Die langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren außerdem noch 4,5 Mio. € der mittel- und kurzfristigen Aktiva.

### 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Handelsbilanzsumme beträgt 40,7 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 3,3 Prozentpunkte erhöht.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im Fünf-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Eigenkapital</b>					
- nominal (T€)	125.031,50	115.500,00	109.332,60	103.368,60	96.348,00
- Quote (%)	40,7	37,4	35,7	33,8	30,9

### 2.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wie in den Vorjahren arbeiten wir weiter intensiv daran, unseren Haus- und Grundstücksbestand möglichst ökologisch zu bewirtschaften. Im Einzelnen wirkten insbesondere folgende Maßnahmen:

97,27 % unserer Gebäude werden mit Fernwärme der Vattenfall Europe Berlin versorgt, die umweltfreundlich durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bezeichnet die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in einem kombinierten Prozess. Bei der Kraft-Wärme-Kopplung wird ein Teil der Energie des erzeugten Dampfes zur Stromerzeugung verwendet und der andere Teil als Wärme an die Industrie oder Haushalte geliefert, sodass möglichst wenig Wärme ungenutzt an die Umwelt abgegeben wird. Der Einsatz von Brennstoffen und anderer Ressourcen wird auf diese Weise auf ein Mindestmaß reduziert. Das ist Klimaschutz auf höchstem technischen und wirtschaftlichen Niveau.

Wie von der Vattenfall Europe Wärme AG zertifiziert, konnten im Jahr 2019 durch den Bezug von 47.840 MWh Fernwärme Klassik 4.156 t CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber einer konventionellen Energieerzeugung mittels Gas-Niedertemperaturkessel eingespart werden. Von der Vattenfall Europe Wärme AG liegt noch kein aktuelles Zertifikat vor. Es wird in 2020 ein ähnlicher Stand erwartet.

Um den Stromverbrauch weiter aktiv zu senken, wird im Zuge der Instandsetzungsarbeiten, z. B. in den Treppenhäusern und Kellern, die Beleuchtung auf neueste LED-Technik umgerüstet.

In 2020 wurden in unserem Bestand weitere Tonnen zur Entsorgung von Bioabfall gestellt. Aus dem Bioabfall der Berliner Haushalte wird bei der BSR Kompost und Biogas hergestellt. Das gewonnene Biogas wird von der BSR als Kraftstoff für die Müllfahrzeuge verwendet, ersetzt somit den Dieselmotorkraftstoff und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

In 2020 wurden im Zuge der Revitalisierung der Liegenschaften in der Wönnichstraße Versickerungsanlagen errichtet. Das anfallende Regenwasser versickert nun teilweise auf dem Grundstück und wird nicht mehr vollständig in das öffentliche Abwassernetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet. Die Umsetzung dieser dezentralen und klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung senkt den damit verbundenen Abwasseranteil der Betriebskosten und leistet somit ihren Beitrag zur ökologischen Abmilderung der Ereignisse aus extremen Wetterereignissen wie Starkregen, welche in den letzten Jahren immer mehr auftraten und die Kanalisation überforderten.

Beim fertiggestellten Neubau WAL bietet der Hochgarten, welcher gleichzeitig das Dach der Garage darstellt (extensiv begrüntes Flachdach), mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Flächen für Mietergärten sowie Spiel und Freizeit. Diese Vegetationsflächen bestehen aus 40-70 cm starkem Substrat. Unter der Substratschicht liegt eine Anstauenebene, in der das von oben durchsickernde Regenwasser 4-6 cm aufgestaut wird und pflanzenverfügbar bleibt. Das Regenwasser wird gespeichert und verdunstet langsamer. Das entlastet das Abwassersystem und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Die Vegetationsflächen produzieren Sauerstoff, wirken temperatursausgleichend, dämpfen Lärm, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Sonnenstrahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

### 2.3.6 Gesamtaussage

Die WGLi hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre fortgesetzt, dabei in erheblichem Umfang in die Erhaltung und Erweiterung des Bestandes investiert und die hohe Vermietungsquote beibehalten.

Die Auswirkungen des am 23.02.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) sind spürbar gewesen, aber haben auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft keinen bedrohlichen Einfluss ausgeübt. Dies liegt vor allem darin begründet, dass die Mietkürzungen durch das geltende MietenWoG Bln nicht rückwirkend und somit nicht in der Stärke erfolgen mussten, wie Ende des Jahres 2019 unterstellt. Der Neubau WAL konnte früher vollständig vermietet werden, sodass höhere Mieterlöse erzielt werden konnten.

Auch der Ausbruch des Coronavirus hat nicht zu Mietausfällen geführt. Einige der geplanten Maßnahmen für Bau und Instandhaltung konnten nicht im Jahr 2020 umgesetzt werden, verlagern sich ins Jahr 2021. Den Mitarbeitern wurde, wenn es die Erfordernisse der Arbeitsaufgaben zugelassen haben, die Möglichkeit des mobilen Arbeitens angeboten. Dafür wurden die notwendigen Investitionen bei Hard- und Software getätigt.

Trotz verschlechterter gesamtwirtschaftlicher Lage wird die WGLi nicht in ihrer Existenz gefährdet und kann ihren Mitgliedern weiterhin modernen und zeitgemäßen Wohnraum anbieten.

## 3 Prognosebericht

Es ist davon auszugehen, dass die hohe Vermietung und geringe Fluktuation aufgrund der Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt unverändert bleiben. Auch die umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen tragen dazu bei.

Entsprechend der aktuellen Wirtschaftsplanung, auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des MietenWoG Bln, wird für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss von rd. 6 Mio. € erwartet. Im selben Zeitraum wird mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von rd. 42,4 Mio. € geplant.

Für den Zeitraum der Gültigkeit des MietenWoG Bln (maximal bis 2025) wird weiterhin insgesamt mit keinen Mietsteigerungen im Wohnungsbestand gerechnet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sogar bis 2024 voraussichtlich auf 42,0 Mio. € sinken. Bei Wiedervermietungen ist mit geringeren Mieteinnahmen zu rechnen. Das liegt daran, dass im Rahmen von Wiedervermietungen die von uns planmäßig angestrebten Erhöhungen nicht realisiert werden können. Außerdem mussten die gesetzlich vorgeschriebenen Mietsenkungen auf Grund „überhöhter“ Miete nach § 5 des MietenWoG Bln ab Ende November 2020 umgesetzt werden. Es wird eingeschätzt, dass die Gesamtmieten monatlich den Wert von Dezember 2020 nicht übersteigen werden. Der Neubau WAL unterliegt nicht den Vorgaben des MietenWoG Bln.

Da an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes erhebliche Zweifel bestehen und entsprechende Klageverfahren anhängig sind, hat die WGLi in allen betroffenen Nutzungsverträgen (Bestandsverträge, Neuverträge) den Hinweis gegeben, dass rückwirkend höhere Mietbeträge fällig werden, wenn das MietenWoG Bln für unwirksam erklärt wird.

Unter der Annahme, dass eine Entscheidung Mitte des Jahres 2021 getroffen wird, könnte die WGLi bis 30.06.2021 ausgefallene und abgesenkte Beträge nachfordern. Des Weiteren kämen ab 01.07.2021 weitere Mehrerträge aus Neuvermietung und nun nicht mehr als „überhöht“ angesehene Mieten hinzu. Das Mietenkonzept könnte wieder umgesetzt werden. Zum Jahresende 2021 könnte dann mit einer Erhöhung der Umsatzerlöse um 1,8 Mio. € gerechnet werden.

Trotz der geringeren Umsatzerlöse durch das geltende MietenWoG Bln werden wir die notwendigen Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln durchführen. Wesentliche Änderungen bei der bisher geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit erfolgen vorerst nicht.

Für die Jahre 2021 bis 2023 sind Baumaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 19,6 Mio. € geplant. Im Jahr 2021 sind Kosten in Höhe von 6,5 Mio. € für Strangsanierung und anschließende Sanierung der Treppenhäuser im Gebäudekomplex der Wönnichstraße vorgesehen. Für Wohnumfeldmaßnahmen und die Schaffung neuer Rollatorstellflächen wurden 2,1 Mio. €

berücksichtigt. Für die Aufzugsanlagenerweiterungen wurden Kosten von 1,4 Mio. € angenommen. Die Finanzierung der Aufzugsanlagenerweiterungen wird über Kreditmittel erfolgen.

Instandhaltungsmaßnahmen (ohne Eigenleistungen der WGLi-Handwerker) sind für 2021 mit rund 13,6 Mio. € (rund 27,21 €/qm) vorgesehen. Ab 2022 sollen es rund 500 T€ mehr sein.

Um die geplanten Investitionen für Bau und Instandsetzung realisieren zu können, müssen im Jahr 2021 voraussichtlich vorübergehend Kreditmittel in Höhe von rund 3,5 Mio. € als Terminkredit in Anspruch genommen werden – zum Ausgleich von Mindereinnahmen aufgrund des MietenWoG Bln und dadurch entstehende Liquiditätsverluste. Eine Rückführung ist bereits für das Jahr 2023 vorgesehen und in der Planung berücksichtigt. Zinsaufwendungen wurden mit 0,55 % p. a. gemäß den derzeitigen Konditionen unterstellt.

Zinsaufwendungen werden für das Jahr 2021 in Höhe von 4,5 Mio. € und für das Jahr 2022 in Höhe von 3,0 Mio. € erwartet.

Per Saldo zum Jahresende 2021 wird mit einem Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von ungefähr 2,5 Mio. € gerechnet.

## 4 Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risikomanagement

Die WGLi hat ein umfangreiches Risikomanagementsystem entwickelt, mit dem sichergestellt wird, dass potentielle Risiken frühzeitig erkannt, beurteilt und bewertet werden und Maßnahmen eingeleitet werden können, um diesen eventuellen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dazu gehören:

- ein Risikohandbuch mit der Bestimmung von Risikofeldern, Eintrittswahrscheinlichkeiten und Auswirkungen,
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden,
- Quartalsberichte mit Plan-Ist-Analysen und Auswertungen zu verschiedenen Kennziffern,
- die Überprüfung einzelner Geschäftsprozesse im Rahmen einer Internen Revision,
- die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Das umfangreiche Berichtswesen gewährleistet für Aufsichtsrat und Geschäftsführung einen detaillierten Einblick in alle Geschäftsabläufe der WGLi, sichert eine zuverlässige Kontrolle der Prozesse und die Risikofrüherkennung.

Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir die Auswirkungen des MietenWoG Bln auf unsere Genossenschaft analysiert – welche Mieteinheiten betroffen sind und welche

finanziellen Auswirkungen sich daraus ergeben. Hierfür haben wir für alle Mietverhältnisse die geltenden Obergrenzen ermittelt und mit den aktuellen Nettokaltmieten verglichen. Die notwendigen Mietsenkungen, die ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln beziehungsweise zum Jahresende anfielen, wurden ausgewertet. Durch eine entsprechende Organisationsanweisung und interne Kontrollen stellen wir sicher, dass die gesetzlichen Anforderungen des MietenWoG Bln beachtet werden.

Die Corona-Pandemie stellte sich im Jahr 2020 als ein weiteres Risiko dar. Zu Beginn der Pandemie wurde eine Gefährdungsbeurteilung auf der Grundlage der Arbeitsschutzstandards für die Gestaltung der Arbeitsplätze im Zusammenhang mit SARS-CoV-2 erarbeitet. Die getroffenen betrieblichen Infektionsschutzmaßnahmen (räumliche Trennung beziehungsweise Vorhaltung der Abstandsflächen, Vermeidung des Zusammentreffens größerer Menschengruppen und vieles mehr) ermöglichten es, einer Infektion mit dem Coronavirus am Arbeitsplatz so gut wie möglich vorzubeugen. Ergänzend dazu wurde eine Organisationsanweisung zum mobilen Arbeiten in Kraft gesetzt, mit der im Fall einer Quarantäneregelung, die Handlungsfähigkeit in der Verwaltung für die gesamte Geschäftsstelle aufrechterhalten und gesundheitlich gefährdete Mitarbeiter vor möglichen Ansteckungen geschützt werden sollten. Das Risiko, dass Corona zu Mietausfällen führt, ist bislang als gering einzuschätzen.

## 4.2 Chancen und Risiken

---

Die wirtschaftliche Stabilität der WGLi wird auch zukünftig, wie in allen Wohnungsunternehmen, von risikobehafteten, nicht exakt voraussehbaren Gegebenheiten beeinflusst.

Die Bevölkerungszahl in Berlin ist im Vergleich zum Jahr 2019 nahezu unverändert. Im Zeitraum 2013 bis 2020 ist nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg aber im Bezirk Lichtenberg ein Bevölkerungszuwachs von 13 % zu verzeichnen. Bei der WGLi bleibt die Nachfrage nach Wohnungen unverändert hoch. Der Leerstand bei der WGLi ist weiterhin sehr gering, ebenso die Fluktuation, die 2020 bei 5,77 % lag (Vorjahr: 5,56 %). Es wird eingeschätzt, dass diese Situation mittelfristig anhält. Bei freiwerdenden Wohnungen wird die Chance genutzt, diese umfassend herzurichten, um dauerhaft attraktiven Wohnraum bieten zu können. Mit dem fertiggestellten Neubau WAL hat die Genossenschaft dazu beigetragen, das dringend benötigte Angebot am Berliner Wohnungsmarkt zu erweitern. Die gute Öffentlichkeitsarbeit, Imagekampagnen und die Mund-zu-Mund-Propaganda der Mitglieder und Mieter fördern die positive Wahrnehmung der WGLi und damit ihre Position am Wohnungsmarkt.

Den Anforderungen des Marktes wird die WGLi gerecht, indem sie Wohnungen, Gebäude und Umfeld altersgerecht und familienfreundlich anpasst und gestaltet, teilweise unter Verwendung zinsbegünstigter KfW-Darlehen.

Durch langfristig vereinbarte Zinsfestschreibungen auf dem derzeit niedrigen Niveau (zum Teil bis zu 30 Jahre), die Inanspruchnahme zinsbegünstigter KfW-Mittel und die frühzeitige

Sicherung von Zinsvorteilen bei Kreditprolongationen wird das Zinsänderungsrisiko zusätzlich reduziert.

Dem Anwachsen von Mietrückständen oder Forderungsausfällen wird durch ein konsequentes Forderungsmanagement und frühzeitige Unterstützungsangebote des Teams Soziales/Wohndienstleistungen begegnet.

Um den zunehmenden Engpässen, insbesondere bei Bau- und Handwerksfirmen und den damit verbundenen Preissteigerungen entgegenzuwirken, bemüht sich die WGLi, Fachunternehmen frühzeitig und für längere Zeiträume zu binden.

Technische, vertragliche und organisatorische Möglichkeiten, um dem Anstieg von Betriebskosten zu begegnen, werden genutzt.

Auch für die WGLi wird es zunehmend aufwendiger, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Für Mitarbeiter, die insbesondere altersbedingt aus der Genossenschaft ausscheiden, werden daher frühzeitig Nachfolgeregelungen getroffen. Mit der Ausbildung von jeweils drei Immobilienkaufleuten wird ein Beitrag für den fachlichen Nachwuchs der Genossenschaft geleistet. Mit dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag, flexiblen Arbeitszeiten, modernen Arbeitsplätzen, umfangreichen Weiterbildungsangeboten und einem guten Betriebsklima bleibt eine Beschäftigung bei der WGLi weiterhin attraktiv.

Die rasante Entwicklung der Informationstechnologie (IT) und die zunehmende Digitalisierung ermöglichen der WGLi, Geschäfts- und Steuerungsprozesse weiter zu optimieren. Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an die Datensicherheit und den Schutz der EDV-Systeme. Steigende finanzielle Aufwendungen für diesen Bereich sind langfristig in der Planung berücksichtigt. Die Mitarbeiter der WGLi werden über Schulungs- und Beratungsangebote in die Lage versetzt, den neuen und sich ständig ändernden Herausforderungen gerecht zu werden.

Unsicherheiten ergeben sich für die Genossenschaft aus gesetzlichen Änderungen und der Praxis der Rechtsprechung, insbesondere durch das MietenWoG Bln, ebenso aus den Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten, die mit dem Eigentum an den Gebäuden und Wohnungen in Verbindung stehen.

Inwieweit das MietenWoG Bln tatsächlich Auswirkungen auf unsere Investitionstätigkeit haben wird, ist auch vom rechtlichen Bestand des MietenWoG Bln abhängig, gegen das gerichtlich vorgegangen wird. Aktuell werden die Investitionen nicht eingeschränkt.

Zur Absicherung der Ausfallrisiken aus dem MietenWoG Bln haben wir die betroffenen Mieter darauf hingewiesen, dass bei festgestellter Unwirksamkeit des Gesetzes die nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) vereinbarte Miete rückwirkend gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. In unserem Berichtswesen weisen wir die möglicherweise nachzufordernden Mieten gesondert aus.

### 4.3 Risikolage und voraussichtliche Entwicklung

---

Die Berliner Wirtschaft entwickelt sich nicht losgelöst von überregionalen Zusammenhängen. Das hat sich durch die Corona-Pandemie gezeigt, die laut IBB einen schwer kalkulierbaren wirtschaftlichen Einbruch darstellt. Die Phase des Aufschwungs der letzten Jahre wird dadurch deutlich gebremst. Die vor allem durch die Dienstleistungsbranche geprägte Berliner Wirtschaft wird frühestens erst in 2022 das wirtschaftliche Vorkrisenniveau erreichen können. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) im Jahr 2020 leichte Einbußen zu verzeichnen. Das war insbesondere dem Umsatzrückgang bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien geschuldet. Ein Rückgang bei der Wohnungsnachfrage war nicht zu verzeichnen.

Unsere Neuvermietungsquote lag 2020 bei 5,57 % (ohne Berücksichtigung WAL). Der Leerstand wird weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben. Hinsichtlich der zukünftigen Vermietungszahlen sind daher keine Risiken zu erwarten.

Der gesamte Bestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht. Die geringe Fluktuationsrate bei einem großen Anteil von internen Umzügen ist ein Beleg für die hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder.

Der Mitteleinsatz konzentriert sich stets auf die marktgerechte Anpassung der Bestände, unter Beachtung der Altersstruktur der Mitglieder, damit diese bis in das hohe Alter, auch bei eingeschränkter Mobilität, so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können.

Wegen veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wie dem am 23.02.2020 in Kraft getretenen MietenWoG Bln und des damit verbundenen Eingriffes des Staates in die Mietgestaltung und folglich in die Selbstbestimmung der Genossenschaft wird erwartet, dass die WGLi keine steigenden Erlöse aus der Vermietung und Neuvermietung von Wohnungen erzielen kann. Weitere Unsicherheiten ergeben sich im Zusammenhang mit der geplanten Grundsteuerreform, den Überlegungen zur teilweisen Abschaffung der Betriebskostenumlage und der geplanten Enteignung von großen Wohnungsunternehmen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bilden in den kommenden Jahren weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Gebäude sowie Aufzugsanlagenerweiterungen. Preisanpassungen, die in diesem Bereich in den kommenden Jahren zu erwarten sind, wurden in der Planung berücksichtigt. Die steigenden Baupreise, die beschränkten Baukapazitäten und schwer einschätzbare Entwicklungen, wie das MietenWoG Bln, machen es immer schwieriger, Neubauprojekte zu bezahlbaren Mieten umzusetzen und dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben.

Die WGLi profitiert von dem historisch niedrigen Zinsniveau. In den kommenden Jahren ist zwar von einem allmählichen Zinsanstieg auszugehen, vorläufig wird jedoch eingeschätzt, dass sich die Genossenschaft weiterhin sehr günstig refinanzieren kann. Die hohe Tilgung führt zu schnell abnehmenden Kreditverbindlichkeiten und verringert so das Risiko von Zinsänderungen. Um auf die aktuellen Entwicklungen schnell reagieren zu können, wird die Lage auf dem Geld- und Kapitalmarkt laufend beobachtet.

Dem inzwischen auch in der Immobilienbranche spürbaren Fachkräftemangel wird durch eine erfolgreiche Aus- und Weiterbildungstätigkeit und ansprechende betriebliche Bedingungen in der WGLi entgegengewirkt.

Die Themen „Cyber-Kriminalität“ und „Datensicherheit“ spielen auch für die WGLi eine immer größere Rolle. Umfangreiche automatisierte Sicherungsmaßnahmen, welche durch den EDV-Bereich stetig beobachtet und den Markterfordernissen angepasst werden, erhöhen den Schutz vor Angriffen von außen auf die EDV-Systeme und die Daten. Aufgrund der sich aus der Datenschutz-Grundverordnung ergebenden komplexeren Vorschriften zum Datenschutz hat der Vorstand der WGLi seit dem 02.01.2018 einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt.

Aus der Geschäftstätigkeit der WGLi ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, analysiert, beobachtet, bewertet und gegenwärtig als gering eingeschätzt. Die finanzielle Situation ist trotz politischer Entscheidungen, wie das MietenWoG Bln, stabil. Das Kerngeschäft, die Vermietung eines konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes, kann weiterhin bedarfsgerecht für die Mitglieder betrieben werden. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wird durch das MietenWoG Bln deshalb nicht gefährdet, weil die WGLi durch jahrelange moderate Mietenpolitik (Mietenkonzept 2012 bis 2018 und Mietenkonzept 2019 bis 2023) bereits ein vergleichsweise niedriges Mietenniveau hat. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig gewährleistet sein. Durch die Corona-Pandemie werden bislang keine finanziellen Einbußen erwartet.

Berlin, 26. Februar 2021

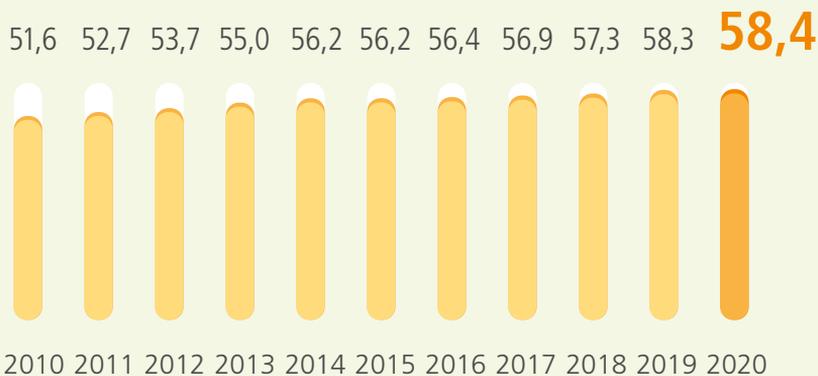
WGLi  
Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Thomas Kleindienst  
Mitglied des Vorstandes

Monika Thiele  
Mitglied des Vorstandes

## ERTRÄGE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

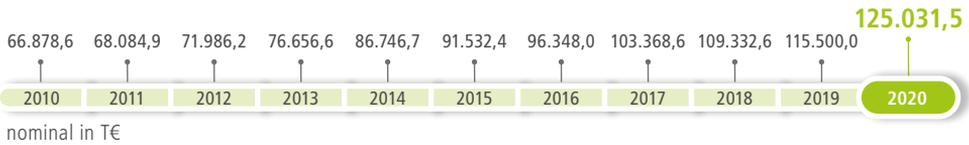
im Vergleich 2010 zu 2020 in Mio. €



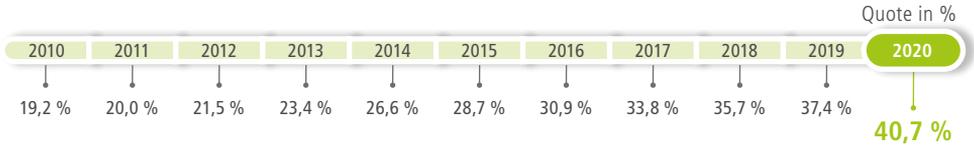
## INSTANDHALTUNG

von 2010 - 2020 in €





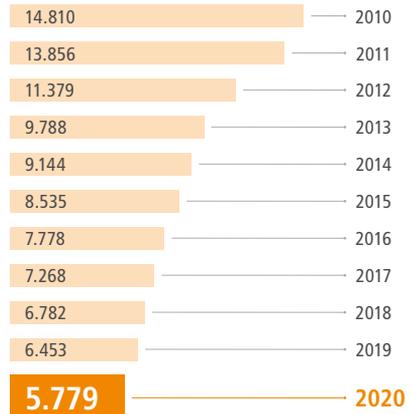
## EIGENKAPITAL



## RESTSCHULD in T€



## ZINSAUFWENDUNGEN in T€



## LIQUIDE MITTEL

in Mio. € von 2010 - 2020



## BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		41.764,78	53.651,11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.981.498,29		285.541.973,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.484,60		1.015.538,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.606,32		333.606,32
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.796,39		308.030,66
5. Anlagen im Bau	187.155,64		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		7.676,01
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	282.849.541,24	3.941,18
		<b>282.891.306,02</b>	<b>287.264.417,54</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.602.476,19		15.530.258,08
2. Andere Vorräte	134.496,18	15.736.972,37	144.828,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	105.135,88		92.064,09
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	51.537,41		67.324,49
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.863,19		11.854,52
4. Sonstige Vermögensgegenstände	225.562,82	394.099,30	120.462,19
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.321.685,88	8.321.685,88	5.685.630,83
		24.452.757,55	21.652.423,16
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		67.026,80	24.937,72
		<b>307.411.090,37</b>	<b>308.941.778,42</b>

Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	536.800,00		522.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.870.290,34		17.749.393,42
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.240,00	18.429.330,34	8.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.334,52 € (31.12.2019: 5.526,70 €)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.264.076,81	1.216.666,81
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	46.950.879,59		46.950.879,59
2. Gesetzliche Rücklage	10.647.319,99		10.647.319,99
3. Andere Ergebnismrücklagen	47.739.868,93	105.338.068,51	38.404.360,08
<b>IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss	9.335.508,85		5.730.047,98
2. Einstellung in die Rücklagen	-9.335.508,85	0,00	-5.730.047,98
		<b>125.031.475,66</b>	<b>115.499.979,89</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	1.218.475,74	1.218.475,74	1.197.820,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.344.536,08		173.011.589,08
2. Erhaltene Anzahlungen	16.085.791,77		15.427.295,48
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	357.090,53		334.946,91
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.148.969,72		3.332.020,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	224.750,87	181.161.138,97	138.126,62
davon aus Steuern 7,71 € (31.12.2019: 613,65 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (31.12.2019: 0,00 €)			
		<b>307.411.090,37</b>	<b>308.941.778,42</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2020

	2020		2019
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.429.483,32		58.272.304,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.269,19	58.493.752,51	81.244,09
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		72.218,11	-931.371,25
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		26.023,80	23.299,59
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		678.082,72	413.628,70
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.701.176,26		26.937.273,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.129,39	24.702.305,65	16.822,81
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>34.567.771,49</b>	<b>30.905.009,58</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.481.813,46		6.283.786,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 93.604,24 € (2019: 91.834,66 €)	1.350.980,23	7.832.793,69	1.314.506,00
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		9.253.133,55	8.498.979,64
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.376.960,09	2.664.441,30
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		9.734,91	20.597,82
davon aus Aufzinsung: 0,00 € (2019: 535,18 €)			
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		5.779.110,22	6.453.383,38
davon aus Abzinsung: 3.857,49 € (2019: 1.634,00 €)			
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	-19.537,37
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		9.335.508,85	5.730.047,98
<b>13. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		9.335.508,85	5.730.047,98
<b>14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Rücklagen</b>		9.335.508,85	5.730.047,98
<b>15. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**720**  
Duschen



## UMBAU VON WOHNUNGEN

Der Umbau vom Wannen- zum Duschbad stellt für viele Mitglieder und Mieter eine Erhöhung des Wohnkomforts dar. Seit 2010 wurden **720** Duschen eingebaut (**32** im Jahr 2020). Zudem wurden insgesamt **451** Haltegriffe seit dem Jahr 2009 montiert (**14** im Jahr 2020) und **47** Balkonschwellen seit dem Jahr 2016 eingebaut (**5** im Jahr 2020).

Neben dem Umbau von Wohnungen wurden insgesamt **180** Rollatorstellflächen errichtet.

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

### A Allgemeine Angaben

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG hat ihren Sitz in Berlin-Lichtenberg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 459 B) eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der WGLi aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen innerhalb von zwei bis fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2 % p. a. abgeschrieben, der Ende Dezember 2019 fertiggestellte Neubau „Wohnen am LichtGarten“ ab 2020. Der nicht Wohnzwecken dienende Anteil am Wohn- und Geschäftshaus Landsberger Allee 180 A-D wird planmäßig linear mit 4 % p. a. abgeschrieben, das im Dezember 2014 fertiggestellte Mehrzweckgebäude in der Erich-Kuttner-Straße 31 B planmäßig linear mit 3 % p. a.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Vermögensgegenstände, die 2020 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten bei nicht mehr als 800,00 € zuzüglich Umsatzsteuer lagen, wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlags für Leerstand – ausgewiesen.

Andere Vorräte (Reparaturmaterial) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben und vorhandene Risiken durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Die gemäß § 5 (1) der Satzung der WGLi von neu beitretenden Mitgliedern zu leistenden anderen Zuzahlungen zum Eigenkapital (Eintrittsgelder) werden als Kapitalrücklage ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Seite 36) verwiesen. Zugänge und Umbuchungen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten aus der umfassenden Sanierung der Gebäude in der Wönnichstraße mit ca. 2.331,2 T€, der Verlängerung von Aufzugsanlagen mit 1.065,8 T€, dem Einbau von Rauchwarnmeldern mit 344,0 T€ und Kosten für die Erneuerung von Außenanlagen in Höhe von ca. 393,6 T€. Nachträgliche Kosten für die Herstellung des Neubaus „Wohnen am LichtGarten“ sind in Höhe von 269,6 T€ entstanden. „Anlagen im Bau“ betreffen eine neu zu gestaltende Außenanlage in der Rudolf-Seiffert-Straße.

#### Umlaufvermögen

In dem Posten Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	105.135,88 (92.064,09)	658,20 (2.049,72)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken und Beteiligungen	51.537,41 (67.324,49)	42.447,26 (55.007,10)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.863,19 (11.854,52)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	225.562,82 (120.462,19)	0,00 (0,00)
	<b>394.099,30</b> <b>(291.705,29)</b>	<b>43.105,46</b> <b>(57.056,82)</b>

Die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus der Veräußerung von drei Eigentumswohnungen in den Jahren 2005 und 2006, für die die Kaufpreiszahlung in Raten über einen Zeitraum von 20 Jahren vereinbart wurde. Der Kaufpreis für eine vierte Wohnung wurde 2020 vorzeitig vollständig hinterlegt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber den Berliner Wasserbetrieben in Höhe von 11,9 T€, gegenüber der Vattenfall Wärme AG in Höhe von 32,4 T€ und gegenüber der Allianz (Versicherungsentschädigungen) in Höhe von 105,3 T€.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## 2. Passiva

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentlichen Beträge enthalten: Für ausstehende Rechnungen im Bereich Betriebskosten besteht eine Rückstellung über 321,7 T€. Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde eine Rückstellung in Höhe von 280,2 T€ gebildet.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Seite 38) verwiesen.

Die erhaltenen Anzahlungen berücksichtigen ausschließlich die Soll-Vorauszahlungen aus Betriebskosten.

### 3. Latente Steuern

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG hatte mit entsprechender Erklärung zum 01.01.1991 auf die Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG verzichtet. Mit Schreiben vom 03.11.2016 wurde dieser Verzicht auf die Steuerbefreiung mit Wirkung zum 01.01.2013 (§ 34 Abs. 2 Satz 4 KStG a. F.) widerrufen.

Da somit bestehende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten in späteren Geschäftsjahren nicht zu Steuerbe- oder -entlastungen führen, sind nach § 274 Abs. 1 HGB keine latenten Steuern auszuweisen.

Es ist davon auszugehen, dass künftige steuerliche Gewinne aus dem partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich der Genossenschaft in den kommenden Jahren vollständig mit steuerlichen Verlustvorträgen früherer Jahre verrechnet werden können.

## D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.335,5 T€ ab. Dieser wurde nach getrennter Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 j) der Satzung der WGLi bei Aufstellung vollständig den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

## E Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGLi haben, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

## F Sonstige Angaben

### 1. Mitglieder und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	gezeichnete Anteile	Geschäfts- guthaben €
<b>Bestand verbleibender Mitglieder am 01.01.2020</b>	<b>10.954</b>	<b>111.568</b>	<b>17.749.393,42</b>
<b>Zugänge</b>	<b>491</b>	<b>5.267</b>	<b>817.536,92</b>
<b>Abgänge</b>	<b>459</b>	<b>4.373</b>	<b>696.640,00</b>
davon:			
- durch Kündigung	245	2.290	363.520,00
- durch Tod	132	1.137	181.920,00
- durch Übertragung	70	662	105.920,00
- durch Ausschluss	12	89	14.240,00
- einzelne Anteile		195	31.040,00
<b>Bestand verbleibender Mitglieder am 31.12.2020</b>	<b>10.986</b>	<b>112.462</b>	<b>17.870.290,34</b>

Die Mitglieder der Genossenschaft haften maximal bis zur Höhe der Pflichtanteile.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 160,00 €.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### 2. Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben dem Vorstand wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2020	2019
Angestellte	74	72
Hausmeister/Miniwohndienstleister	28	29
Regiehandwerker	24	23
Auszubildende	3	3
<b>Summe:</b>	<b>129</b>	<b>127</b>

### 3. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Kleindienst

Monika Thiele

## 4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Beruf/Tätigkeit
Frank Roelle - Vorsitzender -	Bankkaufmann/Unternehmensberater/ Diplom-Betriebswirt im Ruhestand
Volker Esche - stellv. Vorsitzender -	Unternehmensberater
Reiner Bildt seit 30.06.2020	Diplomingenieurökonom im Ruhestand
Anja Freuer	Industriekauffrau/Sachbearbeiterin
Dietmar Gärtner	Kaufmännischer Angestellter im Ruhestand
Ralf René Gottschalk	Projektleiter bei gemeinnütziger Stiftung
Dörte Haberland	Kaufmännische Angestellte
Dr. Mario H. Kraus	Mediator und Publizist
Christa Kruse	Kaufmännische Angestellte/Rentnerin
Mario Landsmann	Abteilungsleiter Technik
Enrico Wolf	Betriebsprüfer bei der Deutschen Rentenversicherung
Jana Zeibig	Kaufmännische Angestellte

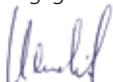
Dr. Hannelore Lechner      ausgeschieden zum 28. Juni 2006, seitdem Ehrenmitglied  
 Maren Kern                    ausgeschieden zum 25. Juni 2009, seitdem Ehrenmitglied  
 Hans-Peter Uthicke        ausgeschieden zum 26. Juni 2019, seitdem Ehrenmitglied

## 5. Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.,  
 Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Berlin, 26. Februar 2021

WGLi  
 Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

  
 Thomas Kleindienst  
 Mitglied des Vorstandes

  
 Monika Thiele  
 Mitglied des Vorstandes

### Anlagen

Anlagenspiegel  
 Verbindlichkeitspiegel

35  
Hauseingangsbereiche



## SCHAFFUNG BARRIEREFREIER ZUGÄNGE

Bei dem Umbau von Hauseingängen werden die Aufzugsanlagen um eine zusätzliche ebenerdige Haltestelle erweitert.

Die Außenanlage bzw. die Zuwegung zum Hauseingang werden angepasst und im Ergebnis ist ein vollständig barrierefreier Zugang von der Straße zum Haus über den Aufzug bis zur Wohnung möglich.

Mit den in den Jahren 2014 bis 2020 errichteten Aufzugsanlagenerweiterungen wurden bisher **35** Hauseingangsbereiche umgebaut, davon **4** im Jahr 2020.



## TREPPENHAUSKOMPLETT- INSTANDSETZUNG

Die Komplettinstandsetzung beinhaltet funktional-ästhetische Komponenten unter Berücksichtigung des bautechnischen Brandschutzes.

Dazu gehören:

- das Entfernen von Brandlasten, z. B. Metallgeländer statt Holzgeländer,
- die Verlegung neuer Elektroleitungen in neuen Stromschienen bis mindestens 1 m vor die Wohnungen,
- die Verwendung nicht brennbarer bzw. schwer entflammbarer Bodenbeläge sowie nicht brennbarer Verkleidungen von Installationsschächten,
- der Austausch von Nicht-Brandschutz-Bestandstüren in T-30 RS Brandschutztüren,
- moderne digitale Wohnungsstromzähler,
- die Beleuchtung in LED-Ausführung und Ansteuerung durch Sensoren,
- die Verlegung von Natursteinboden- und Fliesenwandbelägen im Eingangs-/Kellerbereich,
- die Überarbeitung der RWA-Anlage,
- die malermäßige Instandsetzung nach Farbkonzept.

Seit dem Jahr 2015 wurden im Anschluss an die Aufzugsumbauten insgesamt **31** Treppenhäuser komplett saniert, davon **4** im Jahr 2020 (Fertigstellung 2021).

## ANLAGENSPIEGEL

## Bruttowerte

	AK/HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		AK/HK 31.12.2020
	- in € -	- in € -	- in € -	Zugänge	Abgänge	- in € -
	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -
<b>1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	711.484,11	35.423,18	0,00	0,00	0,00	746.907,29
<b>2. Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	502.196.008,03	4.461.215,31	0,00	7.676,01	0,00	506.664.899,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.286.162,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.286.162,01
Grundstücke ohne Bauten	333.606,32	0,00	0,00	0,00	0,00	333.606,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.253.727,22	204.644,88	335.639,34	3.941,18	0,00	1.126.673,94
Anlagen im Bau	0,00	187.155,64	0,00	0,00	0,00	187.155,64
Bauvorbereitungskosten	7.676,01	0,00	0,00	0,00	7.676,01	0,00
Geleistete Anzahlungen	3.941,18	0,00	0,00	0,00	3.941,18	0,00
Sachanlagen gesamt	505.081.120,77	4.853.015,83	335.639,34	11.617,19	11.617,19	509.598.497,26
<b>3. Finanzanlagen</b>						
Beteiligung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>505.792.604,88</b>	<b>4.888.439,01</b>	<b>335.639,34</b>	<b>11.617,19</b>	<b>11.617,19</b>	<b>510.345.404,55</b>

31.12.2020 € 282.891.306,02

31.12.2019 € 287.264.417,54

## Abschreibungen

kumulierte Abschreibung 01.01.2020	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung Abgänge	kumulierte Abschreibung 31.12.2020	Buchwert	
				31.12.2020	31.12.2019
- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -
657.833,00	47.309,51	0,00	705.142,51	41.764,78	53.651,11
216.654.034,33	9.029.366,73	0,00	225.683.401,06	280.981.498,29	285.541.973,70
270.623,45	29.053,96	0,00	299.677,41	986.484,60	1.015.538,56
0,00	0,00	0,00	0,00	333.606,32	333.606,32
945.696,56	147.403,35	327.222,36	765.877,55	360.796,39	308.030,66
0,00	0,00	0,00	0,00	187.155,64	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.676,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.941,18
217.870.354,34	9.205.824,04	327.222,36	226.748.956,02	282.849.541,24	287.210.766,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>218.528.187,34</b>	<b>9.253.133,55</b>	<b>327.222,36</b>	<b>227.454.098,53</b>	<b>282.891.306,02</b>	<b>287.264.417,54</b>

## DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE PER 31.12.2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	davon		1 - 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr (Vorjahr)					
	- in € -	- in € -		- in € -	- in € -	- in € -	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.344.536,08 (173.011.589,08)	16.224.897,70 (17.473.974,67)		48.755.920,61 (70.227.288,82)	97.363.717,77 (85.310.325,59)	162.344.536,08 (173.011.589,08)	GS; BÜ
Erhaltene Anzahlungen	16.085.791,77 (15.427.295,48)	16.085.791,77 (15.427.295,48)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	357.090,53 (334.946,91)	357.090,53 (334.946,91)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.148.969,72 (3.332.020,33)	1.820.021,12 (3.054.039,09)		318.712,37 (171.017,03)	10.236,23 (106.964,21)		
Sonstige Verbindlichkeiten	224.750,87 (138.126,62)	224.750,87 (138.126,62)					
<b>Gesamt</b>	<b>181.161.138,97</b> <b>(192.243.978,42)</b>	<b>34.712.551,99</b> <b>(36.428.382,77)</b>		<b>49.074.632,98</b> <b>(70.398.305,85)</b>	<b>97.373.954,00</b> <b>(85.417.289,80)</b>	<b>162.344.536,08</b> <b>(173.011.589,08)</b>	

GS = Grundschuld 153.067.378,09  
 BÜ = Bürgschaft 9.277.157,99  
 gesamt 162.344.536,08

# Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 26. Februar 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS“

An die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Wir haben den Jahresabschluss der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft.

In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Berlin, den 26. Februar 2021

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Frank Fiolka  
Wirtschaftsprüfer

Thomas Zimdars  
Wirtschaftsprüfer



## BALKONANBAU SOWIE DACHINSTANDSETZUNG UND -REPARATUREN

Ab 2012 haben wir mit der Nachrüstung von Balkonen begonnen, für mehr Wohnkomfort und um eine zukunfts- und marktorientierte Wiedervermietung zu sichern. Die neu errichteten Balkone werden im Rahmen einer feierlichen Veranstaltung zur Nutzung an die Mitglieder und Mieter übergeben. Seit 2012 wurden **510** Balkone angebaut.

Zur kompletten Instandsetzung der Dächer gehören die Erneuerung der Dacheindeckung, der Attika und der Drempeleinstiegluken, die Einbeziehung der Blitzschutzanlage sowie das Setzen neuer Dachausstiegluken und Sekuranten, die zur Absicherung bei späteren Arbeiten erforderlich sind. Seit dem Jahr 2010 wurden **31** Dächer komplett instandgesetzt und **25** Dächer repariert.

## UNSERE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

<b>Gegründet</b>	als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Elektrokohle Lichtenberg (AWG EKL) am 4. Juni 1954		
<b>Registriert</b>	am 27. November 1991 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registriernummer GnR 459 Nz als WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg e. G.		
<b>Mitglieder</b>	10.986 (verbleibende Mitglieder per 31.12.2020)		
<b>Wohnbauten</b>	111 in den Wohngebieten Fennpfuhl und Friedrichsfelde-Süd in Berlin-Lichtenberg (zehn verschiedene Bautypen sowie ein Wohngebäude Baujahr 2000 und zwei Wohngebäude „Wohnen am LichtGarten“ Baujahr 2019)		
<b>WGLi-Wohnungen</b>	von ca. 29 m <sup>2</sup> bis ca. 154 m <sup>2</sup> in Berlin-Lichtenberg		
	10.243 davon	1.838	Ein-Zimmer-Wohnungen
		3.192	Zwei-Zimmer-Wohnungen
		4.090	Drei-Zimmer-Wohnungen
		1.009	Vier-Zimmer-Wohnungen
		114	Fünf-Zimmer-Wohnungen
	Daten per 31.12.2020		
<b>Gewerbeeinheiten</b>	30 Büro- und Lagerräume		
<b>Kfz-Stellplätze</b>	1.597		
<b>Rollatorstellflächen</b>	180		
<b>Personalbestand</b>	132 (ohne Vorstand)		
	Daten per 31.12.2020		

## Geschäftszeiten

Montag	9.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung	

## Kontakt

Telefon:	(030) 97 000-0
Telefax:	(030) 97 000-360
Internet:	www.wgli.de
E-Mail:	info@wgli.de
Post:	Landsberger Allee 180 B 10369 Berlin

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

**Vertreter-  
versammlung** bestehend aus 77 Vertretern sowie 25 Ersatzvertretern  
(Stand: 16.04.2021)

### Aufsichtsrat

Herr Frank Roelle	Vorsitzender (Konstituierung am 21.09.2020), stellv. Vorsitzender bis 30.06.2020, Sprecher des Ausschusses Wirtschaft bis 30.06.2020
Herr Volker Esche	stellv. Vorsitzender (Konstituierung am 21.09.2020), Vorsitzender bis 30.06.2020, Sprecher des Ausschusses Wirtschaft (Konstituierung am 21.09.2020)
Frau Jana Zeibig	Schriftführerin
Herr Enrico Wolf	stellv. Schriftführer
Frau Christa Kruse	Sprecherin des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit und Allgemeines
Herr Dietmar Gärtner	
Frau Dörte Haberland	
Herr Dr. Mario H. Kraus	
Frau Anja Freuer	
Herr Ralf René Gottschalk	
Herr Mario Landsmann	
Herr Reiner Bildt	seit 30.06.2020
Frau Dr. Hannelore Lechner	Ehrenmitglied
Frau Maren Kern	Ehrenmitglied
Herr Hans-Peter Uthicke	Ehrenmitglied

### Vorstand

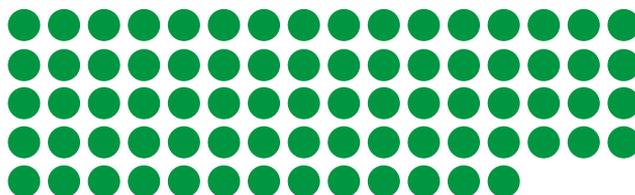
Herr Thomas Kleindienst	Mitglied des Vorstandes
Frau Monika Thiele	Mitglied des Vorstandes

# SO FUNKTIONIERT EINE GENOSSENSCHAFT

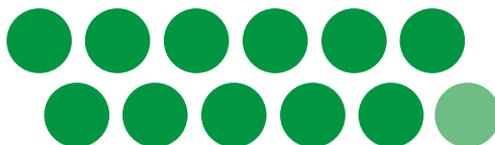


©Robert Kneschke/Fotolia

Mitglieder wählen **Vertreter**



**Vertreter** wählen **Aufsichtsrat**



seit 30.06.2020  
12 Mitglieder

**Aufsichtsrat** bestellt **Vorstand**



## MITGLIEDSCHAFTEN

### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin**

Der GdW ist der Spitzenverband und die Dachorganisation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mitglieder sind die regionalen Prüfungsverbände sowie Fach- und Interessenverbände der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften.

### **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin**

Der BBU ist der Interessenvertreter der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg und ist Verbandsmitglied im GdW. Er ist Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes.

### **Genossenschaftsforum e.V., Berlin**

Das Genossenschaftsforum (1993 gegründet) ist ein Zusammenschluss von Berliner Wohnungsbaugenossenschaften sowie genossenschaftsfördernden Institutionen und Privatpersonen und hat sich in dieser Form zur einmaligen Archiv- und Forschungseinrichtung entwickelt.

### **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.**

Seit 2000 ist die WGLi Mitglied in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., zu der auch die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin gehören. Der Zweck ist u. a. die gemeinsame, auf Imagegewinn abzielende Werbung für die genossenschaftliche Wohnform (Werbung auf Bussen ...) und die Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen, die sowohl dem allgemeinen Imagegewinn wie auch den ganz persönlichen Mitgliederinteressen dienlich sind (z. B. der jährlich durchgeführte WOHNTAG®).

### **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln**

Die DESWOS ist ein seit 1969 bestehender privater Verein, der sich der Aufgabe stellt, die Wohnungsnot und Armut in den Entwicklungsländern zu bekämpfen. Sie bietet Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung der Existenzen.

### **IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin**

Die IHK zählt zu den Körperschaften des öffentlichen Rechts und es besteht nach dem Gesetz eine Pflichtmitgliedschaft. Sie vertritt die Interessen aller Gewerbetreibenden in Industrie und Handel und sie ist per Gesetz u. a. der „Verwalter“ der betrieblichen Berufsausbildung und zuständig für die Abschlussprüfungen.

### **Freunde und Förderer der EBZ Business School eV**

Dieser Verein unterstützt finanziell die EBZ Business School in Bochum. Die Kernkompetenz dieser privaten Hochschule ist die Ausbildung von jungen Menschen für den Bereich der Führungskader und der Führungsnachwuchskräfte in der Immobilienwirtschaft.

### **AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf**

Der AGV ist der im Auftrag der Mitgliedschaftsunternehmen handelnde Partner bei der Aushandlung der Mantel- und Vergütungstarifverträge mit den Gewerkschaften (Arbeitszeit, Urlaub, Vergütung usw.).

### **Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg e.V.**

Der Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg e.V. wurde 1994 gegründet und stellt sich mit der Kraft seiner Mitgliedsunternehmen der Aufgabe, eine starke Interessenvertretung der regionalen Wirtschaft gegenüber der Kommunal-, Senats- und Bundespolitik zu sein.

**BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin**

Die BBA wurde 1993 gegründet und hat sich bundesweit zu einer führenden Einrichtung der Aus-, Fort- und Weiterbildung auf dem Gebiet der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickelt.

**Verein Creditreform Berlin e.V.**

Die Kerndienstleistungen dieses Vereines sind Wirtschaftsinformationen und Leistungen für ein optimales Forderungsmanagement seiner Mitglieder.

**ubbw Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.**

Der ubbw wurde 1995 gegründet. Der Vereinszweck ist „die freiwillige, einmalige, wiederholte oder laufende Unterstützung von Mitarbeitern und ehemaligen Mitarbeitern der Vereinsmitglieder sowie deren Angehörigen“ nach Maßgabe der Bestimmungen der Vereinssatzung und ergänzender Vereinsrichtlinien.

**Allianz Pensions-Management e.V.**

Der Allianz Pensions-Management e.V. (zugehörig zur Allianz Deutschland AG) ist als überbetriebliche Unterstützungskasse eine rechtsfähige Versorgungseinrichtung zur Durchführung betrieblicher Altersversorgung.

**VBG Verwaltungs-Berufsgenossenschaft**

Die VBG ist eine rechtsfähige bundesunmittelbare Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung mit Sitz in Hamburg und Träger der gesetzlichen Unfallversicherung, in der alle Arbeitnehmer zu versichern sind.

**Bürgerstiftung Lichtenberg**

Zweck der Bürgerstiftung Lichtenberg ist die Unterstützung von Jugend- und Altenhilfe, Kunst und Kultur, Bildung und Erziehung, internationaler Gesinnung, der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens mittels Spendengelder.

**Gemeinschaft der Förderer von Tierpark Berlin und Zoologischer Garten Berlin e.V.**

Bereits im Jahr 1956 wurde in Berlin die Gemeinschaft der Förderer des Tierparks mit dem Ziel gegründet, den Tierpark ideell und finanziell zu unterstützen. Nachdem seit 2007 Tierpark und Zoo von einer gemeinsamen Geschäftsführung geleitet werden, haben die Freunde des Tierparks auch die Förderung des Zoologischen Garten Berlins mit in die Satzung aufgenommen und unterstützen diese zwei tierischen Oasen Berlins aktiv.

**PSVaG Pensions-Sicherungs-Verein**

Der Pension-Sicherungs-Verein wurde 1974 mit Inkrafttreten des Gesetzes der betrieblichen Altersvorsorge (Betr.AVG) gegründet. Er ist der gesetzlich bestimmte Träger der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung in der Bundesrepublik Deutschland und im Großherzogtum Luxemburg.

**Architekturpreis Berlin e.V.**

Der Architekturpreis Berlin e.V. ist der renommierte Architekturpreis der Hauptstadt. Er wird alle drei Jahre an Architektinnen und Architekten sowie ihre Bauherren vergeben.



100  
Fernwärme-  
stationen



## ERNEUERUNG DER FERNWÄRME-ANSCHLUSSTATIONEN

Die vorhandenen Wärmeerzeugungsanlagen (Fernwärme-HAST/Gas-Heizzentralen) wurden vor Neumontage komplett zurückgebaut. Zu jedem Zeitpunkt bestand für unsere Mitglieder und Mieter Versorgungssicherheit für Heizung und Warmwasser.

Die zentrale Warmwasserbereitung (ZWWB) wurde bei allen Anlagen vom Speicherladeprinzip mit Warmwasserspeicher (Boiler) auf ein Durchflussprinzip ohne Warmwasserspeicher umgestaltet.

Im Zeitraum von 2014 bis 2018 wurden **100** Fernwärme-Hausanschlussstationen neu errichtet. Diese 100 Stationen versorgen mehr als 100 Wohneinheiten (einige versorgen zwei Wohneinheiten).

Die Nr. 101 wurde für den Neubau „Wohnen am LichtGarten“ im Jahr 2019 errichtet. Zurzeit hat die WGLi noch 4 Objekte mit einzelnen gasbeheizten Wärmeerzeugern (Kessel/Therme). Damit werden 3 Wohnhäuser und unser Nachbarschaftstreff „Quatschtrommel“ mit Heizwärme versorgt.

**Herausgeber:**

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG  
Landsberger Allee 180 B • 10369 Berlin

**Registergericht:**

Amtsgericht Charlottenburg Nr. 94 GnR 459 Nz

**Redaktion:**

Melanie Zabel

**Fotos/Grafiken:**

WGLi, andere gesondert gekennzeichnet



[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

**Hinweis:**

Zur besseren Lesbarkeit haben wir in unserem Bericht die maskuline Form verwendet.

**Kontakt:**

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Telefon: (030) 97 000-0

Telefax: (030) 97 000-360

Internet: [www.wgli.de](http://www.wgli.de)

E-Mail: [info@wgli.de](mailto:info@wgli.de)

**Gestaltung und Realisierung:**

agreement werbeagentur GmbH

Alt-Moabit 62 • 10555 Berlin

Telefon: (030) 97 10 12-12

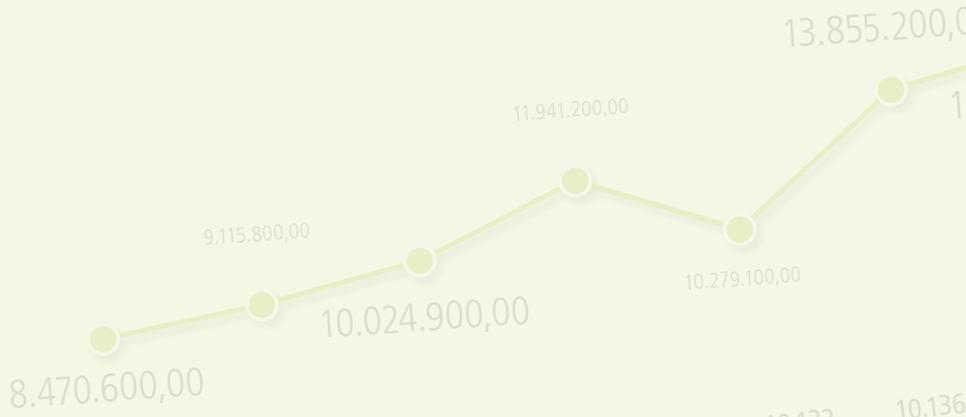
Internet: [www.agreement-berlin.de](http://www.agreement-berlin.de)

E-Mail: [blanke@agreement-berlin.de](mailto:blanke@agreement-berlin.de)

**Druckerei:**

Druckerei Lippert GmbH

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Ökopapier,  
Recyclingpapier aus 100 % Altpapier,  
CO<sub>2</sub>-neutrale Produktion



### RESTSCHULD in T€

