

Bericht über die 32. ordentliche Vertreterversammlung am 23. Juni 2021 2020 – wiederum ein Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis

In diesem Jahr fand unsere 32. ordentliche Vertreterversammlung (oVV) am 23. Juni 2021 im ABACUS Tierpark Hotel und – wie auch schon im vergangenen Jahr – unter den besonderen Umständen der Covid-19-Pandemie statt. Dass wir auch dieses Jahr das Glück hatten, die oVV trotz der pandemiebedingten Einschränkungen durchführen zu können, hat uns besonders gefreut, denn in der diesjährigen Vertreterversammlung wurden die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2020 erstmals von den im Frühjahr 2020 neu gewählten Vertretern gefasst. Mit Blick auf die Einhaltung der vom Berliner Senat erlassenen Bestimmungen und des daraus resultierenden Hygienekonzeptes musste der Teilnehmerkreis auch in diesem Jahr reduziert werden. Die gebotene Umsetzung der Abstands- und Hygieneregeln machte es erforderlich, dass zur oVV und zu den Rund-Tisch-Gesprächen (RTG) wieder ausschließlich die amtierenden Vertreter eingeladen werden konnten.

Der Einladung zur 32. ordentlichen Vertreterversammlung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Roelle, waren 62 der 77 amtierenden Vertreter (80,5 %) gefolgt.

Vom Aufsichtsrat waren Herr Esche, Herr Gärtner, Frau Haberland, Herr Dr. Kraus, Herr Roelle und Frau Zeibig vertreten. Um den Teilnehmerkreis der oVV auch dieses Jahr so klein wie möglich zu halten, verzichteten die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Bildt, Frau Freuer, Herr Gottschalk, Frau Kruse, Herr Landsmann und Herr Wolf sowie auch die Ehrenmitglieder Frau Kern, Frau Dr. Lechner und Herr Uthicke auf ihre Teilnahme.

Herr Fiolka, Wirtschaftsprüfer des Prüfungsbereiches des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., nahm als Gast teil. Der Vertreter Herr Wohlleben wurde in seiner Funktion als Vorsitzender der Schlichtungskommission und der Vertreter Herr Naumann als Vorsitzender des Betriebsrates der WGLi begrüßt.

Diesmal konnten der 32. oVV sogar die Rund-Tisch-Gespräche am 09. und 10. Juni 2021 vorausgehen, die im letzten Jahr leider pandemiebedingt ausfallen mussten.

An diesen nahmen insgesamt 40 (51,9 %) der 77 im Jahr 2020 gewählten Vertreter teil. Die den Vertretern (und auch den Ersatzvertretern) zur Verfügung gestellten umfangreichen Materialien zum Geschäftsjahr 2020, einschließlich der Beschlussanträge, bildeten wieder eine gute Diskussionsgrundlage in den RTG. Die Vertreter nutzten zu den RTG die Möglichkeit, ihre Fragen und Anliegen, insbesondere zu Kiezthemen, an den Vorstand zu richten. Gleichzeitig wurde im Rahmen eines RTG die Gelegenheit wahrgenommen, den für die Wahl als Mitglied des Aufsichtsrates anwesenden Kandidaten Fragen zu stellen.



**Frank Roelle, Vorsitzender
des Aufsichtsrates**

Herr Roelle leitete als **Vorsitzender des Aufsichtsrates** die diesjährige Vertreterversammlung.

Nach Festlegung der für den ordnungsgemäßen Ablauf der Versammlung notwendigen Formalien berichtete Herr Roelle über die Arbeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020.

Als Kontrollorgan hat der Aufsichtsrat die ihm gemäß Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben vollständig erfüllt. Er war

jederzeit über die geschäftsrelevanten Prozesse informiert und konnte sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungsfunktion von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Sowohl die fortwährende Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der WGLi unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Förderzwecks als auch die Erfüllung des Kerngeschäftes, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes behielt der Aufsichtsrat dabei im Blick. Im Fokus seiner Beratungen standen u. a. die schnellstmögliche Vermietung frei gewordener Wohnungen – hier insbesondere die Vermietung des Ende 2019 fertiggestellten Neubauvorhabens „Wohnen am LichtGarten“ – und die Umsetzung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Auch die im Zeitraum vom 30.03. bis 23.04.2020 durchgeführte Vertreterwahl wurde vom Aufsichtsrat eng begleitet. Der Aufsichtsrat bedankt sich in diesem Zusammenhang bei allen Aktiven, insbesondere den Mitgliedern des Wahlvorstandes, die zu diesem positiven Ergebnis maßgeblich beigetragen haben.

Am Ende seiner Ausführungen richtete Herr Roelle seinen Dank an die vielen für die WGLi ehrenamtlich Tätigen, wie die Vertreter und Ersatzvertreter, die Mitglieder des Wahlvorstandes, der Schlichtungskommission der WGLi, der KiezForen und der Nachbarschaftstreffs, und hob das ehrenamtliche Engagement als eines der wesentlichen Merkmale einer Genossenschaft hervor. Darüber hinaus dankte er den Mitarbeitern der WGLi für die herausragende Arbeit.

Bericht des Vorstandes



Thomas Kleindienst,
Mitglied des Vorstandes

Herr Kleindienst, Mitglied des Vorstandes, stellte zunächst fest, dass die Kernaufgaben einer Wohnungsgenossenschaft, nämlich die Verwaltung und Vermietung, im Geschäftsjahr 2020 nicht gelitten haben, obwohl die Covid-19-Pandemie auch die WGLi seit mehr als 15 Monaten stark im Griff hat.

In seinem Überblick zum Jahresabschluss 2020 stellte Herr Kleindienst anhand einer grafischen Übersicht zu den Lebens-

linien der WGLi, bestehend aus der Liquidität, dem Zinsaufwand, der Tilgung und den Gesamtinvestitionen, die weiterhin gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar. Diese zeigt sich insbesondere in einer Eigenkapitalquote von 40,7 % (Vorjahr: 37,4 %), in den weiterhin gesunkenen Kreditverbindlichkeiten auf unter rd. 163 Mio. € zum 31.12.2020 und in dem im vergangenen Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von rd. 9,3 Mio. €. Das Geschäftsjahr 2020 war, neben den Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie, zudem durch herausfordernde Umstände, wie z. B. den Mietendeckel, geprägt. Dennoch ist es gelungen, auch im Jahr 2020 deutlich in den Bestand zu investieren.

Herr Kleindienst gab den Vertretern einen Überblick über die im Jahr 2020 erfolgten Investitionen in Höhe von rd. 17,4 Mio. €. Davon sind rd. 4,2 Mio. € in Maßnahmen zur Herrichtung der Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung und 2,5 Mio. € in verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Dichtheitsüberprüfungen von Schmutzwasseranlagen und Treppenhauskomplettsanierungen, geflossen.

Für Baumaßnahmen wie die Erneuerung von Außenanlagen, die Aufzugsanlagenerweiterungen in vier Hausaufgängen und die „Revitalisierung“ der Wönnichstraße wurden 4,8 Mio. € eingesetzt. Die für 2020 geplanten, aber coronabedingt nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen werden nun in diesem Jahr beendet.

Herr Kleindienst hob die Handwerkerleistungen des Technischen Services besonders hervor. Dieser leistete mit der Umsetzung von insgesamt 10.422 Aufträgen einen wesentlichen Beitrag zur Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes.

Herr Kleindienst ging abschließend auf die aktuelle politische Lage ein. Er schilderte die Einflussnahme des Staates in das Eigentumsrecht und die Selbstverwaltung der Genossenschaften und gab zu Bedenken, dass in den kommenden Jahren einiges auf die Immobilienwirtschaft zukommen kann. Er bekräftigte in diesem Zusammenhang nochmals, dass unsere Genossenschaft gut aufgestellt ist.

Zu Beginn ihrer Ausführungen merkte auch **Frau Thiele, Mitglied des Vorstandes,** an, dass die Covid-19-Pandemie uns alle im vergangenen Jahr vor immense Herausforderungen gestellt hat. Viele genossenschaftliche Veranstaltungen, wie z. B. die Hoffeste, konnten nicht durchgeführt werden, auf die Kommunikation in Gemeinschaft und die Begegnungen in den Nachbarschaftstreffs musste über Monate größtenteils verzichtet werden. Frau Thiele gab ihrer Freude Ausdruck, dass die

auf das Wohnen bezogenen Dienstleistungen dennoch ohne maßgebliche Einschränkungen durchweg aufrechterhalten wurden. Notwendige Reparaturen und bauliche Maßnahmen sowie soziale Betreuungsleistungen konnten überwiegend realisiert werden. Frau Thiele verwies in diesem Zusammenhang darauf, dass Gleiches auch für die Herrichtung und Neuvermietung gekündigter Wohnungen galt und gab einen Überblick über Eckdaten zur Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im Geschäftsjahr 2020.

Zum 31.12.2020 betrug die Vermietungsquote rd. 99 % und die Fluktuationsquote belief sich auf 5,77 %. In Bezug auf die gute Vermietungssituation lagen auch in 2020 die Erlösschmälerungen auf etwa gleich niedrigem Niveau wie im Vorjahr. Die Mitgliederanzahl und damit die gezeichneten Genossenschaftsanteile sind weiter angewachsen. Zum Jahresende 2020 hat sich die Mitgliederanzahl um 32 auf 10.986 Mitglieder erhöht.

Frau Thiele informierte weiter, dass sich die Sollmieten in 2020 auf insgesamt 43,4 Mio. € beliefen, was einen Anstieg um rd. 1,2 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, welcher vor allem aus der Vermietung des Neubaus „Wohnen am LichtGarten“ resultiert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete, einschließlich des Neubaus „Wohnen am LichtGarten“, betrug 2020 monatlich 5,81 €/m².

Frau Thiele stellte zusammenfassend fest, dass durch die seit Jahren bestehende positive Entwicklung in der Hausbewirtschaftung und die Situation, dass Kreditmittel zu ausgesprochen günstigen Konditionen gewährt werden, weiterhin umfangreich in den Bestand investiert und somit eine gute und sichere Wohnungsversorgung für die Mitglieder gewährleistet werden kann.

Im Anschluss verwies sie darauf, dass über die möglichen Auswirkungen des Mietendeckels und darüber, was die Entscheidung des BVerfG für die Mitglieder und Mieter der WGLi bedeutet, umfassend in den WGLi-Medien berichtet wurde und dies auch Thema der RTG war.

Die Genossenschaft kann nun wieder – entsprechend der genossenschaftlichen Selbstverwaltung – das bereits seit 2011 bestehende und im Jahr 2019 bis zum Jahr 2023 fortgeführte genossenschaftseigene Mietenkonzept nach der festgestellten Unwirksamkeit des Mietendeckel-Gesetzes umsetzen.

Zum Ende ihrer Ausführungen gab Frau Thiele einen kleinen Ausblick auf die nun, wenn auch immer noch unter Einhaltung der behördlichen Bestimmungen, wieder möglichen genossenschaftlichen Aktivitäten und sie sprach im Namen des Vorstandes eine große Anerkennung und Wertschätzung an all die Ehrenamtlichen aus, die das genossenschaftliche Miteinander in der WGLi als Vertreter, Ersatzvertreter, als Mitglied des Wahlvorstandes, der Schlichtungskommission, als Mitstreiter in den KiezForen oder als Akteure und Helfer in den Nachbarschaftstreffs mitgestalten und unterstützen, und dankte auch den Mitarbeitern für die hervorragende Arbeit, insbesondere unter den besonderen Bedingungen der Covid-19-Pandemie.



Monika Thiele,
Mitglied des Vorstandes

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt

Herr Kleindienst informierte über die Prüfungsschwerpunkte bei der diesjährigen Prüfung der WGLi, die vom Prüfungsverband des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in der Zeit vom 08.02. bis 26.02.2021 virtuell durchgeführt wurde. Diese waren neben der Buchführung die Umsetzung der Bestimmungen des MietenWoG Bln (Mietendeckel), der Prozess der Neuvermietung, insbesondere im Hinblick auf die Vergabe von Wohnungen, die Sicherstellung und Kontrolle der Stammdatenänderungen und die Einhaltung des Datenschutzes. Das Abschlussgespräch erfolgte am 01.03.2021 ebenfalls virtuell.

Der Bericht über die Prüfung der Genossenschaft hat die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt und der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG wurde erneut ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom Prüfungsverband erteilt.

Den Ausführungen von Herrn Kleindienst hatte Herr Fiolka, Wirtschaftsprüfer vom Prüfungsverband des BBU, nichts hinzuzufügen.

Herr Esche, Sprecher des Ausschusses Wirtschaft des Aufsichtsrates, verwies mit Blick auf die „Gemeinsame Stellungnahme von Aufsichtsrat und Vorstand zum Bericht über die Prüfung der WGLi unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.“ auf die anhaltend



Volker Esche,
Sprecher des Ausschusses
Wirtschaft des Aufsichtsrates

positive Entwicklung der Genossenschaft. In der Beratung des Aufsichtsrates am 03.05.2021 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung der Genossenschaft und den Prüfungsbericht ausgewertet. Die relevanten Eckdaten der wirtschaftlichen Entwicklung wurden im Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 dargestellt und vom Vorstand im Rahmen seiner Berichte umfassend erläutert. Die Kreditverbindlichkeiten der Genossenschaft wurden durch planmäßige

Tilgungsleistungen weiter gemindert. Auch dies ermöglicht der WGLi, weiterhin auf hohem Niveau in die Werterhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zu investieren.

Auf der Basis der von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten Berichterstattungen bat Herr Esche die Vertreter, den vorliegenden Beschlussanträgen zum Jahresabschluss 2020 zuzustimmen.

Diskussion und Abstimmung

Während des Meinungs austausches wurde von den Vertretern u. a. die Zufriedenheit über das durch zahlreiche Projekte geförderte genossenschaftliche Miteinander zum Ausdruck gebracht. Neben den Themen im Zusammenhang mit dem Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2020 wurden u. a. die Unterstützung der WGLi von Kitas und Schulen im Bezirk und mögliche zukünftige Maßnahmen des Gesetzgebers zur Staatsschuldentilgung, die sich auf die Genossenschaft auswirken könnten, thematisiert sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt und Fragen der Wohnungsausstattung diskutiert. Alle Fragen wurden vom Versammlungsleiter bzw. von beiden Mitgliedern des Vorstandes ausführlich beantwortet.

Unter Leitung von Herrn Roelle wurde anschließend über die vorliegenden Beschlussanträge zum Jahresabschluss (BA 1 bis BA 6) abgestimmt. Den Beschlussanträgen wurde mit einer deutlichen Mehrheit zugestimmt (vgl. nachstehende Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse). Die Vertreter bestätigten damit den Jahresabschluss 2020 sowie die ordnungsgemäße Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand.

Im Anschluss erfolgte die **Durchführung der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.**

Herr Esche, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, moderierte die Wahl. Nach Ablauf der dreijährigen Amtszeit schieden Herr Gärtner, Frau Haberland und Herr Dr. Kraus aus dem Aufsichtsrat aus und stellten sich erneut zur Wahl.

Nach der persönlichen Vorstellung der drei Kandidaten und Nachfragen an Herrn Dr. Kraus, die von ihm direkt beantwortet

wurden, konnten die Vertreter abstimmen. Es entfielen in geheimer Wahl von den insgesamt 60 gültig abgegebenen Stimmen auf

Herrn Gärtner	55, auf
Frau Haberland	58 und auf
Herrn Dr. Kraus	35 Stimmen.

Somit wurden alle drei Kandidaten in den Aufsichtsrat gewählt und die Gewählten nahmen die Wahl an.

Der Aufsichtsrat wird sich in seiner Beratung am 20.09.2021 konstituieren.

Im Anschluss daran beendete Herr Roelle die 32. ordentliche Vertreterversammlung und dankte allen Teilnehmern und all denjenigen, die zum Gelingen beigetragen haben.



Dietmar Gärtner,
Mitglied des
Aufsichtsrates



Dörte Haberland,
Mitglied des
Aufsichtsrates



Dr. Mario H. Kraus,
Mitglied des
Aufsichtsrates

Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse

Die 32. ordentliche Vertreterversammlung hat nachstehende Beschlüsse gefasst:

BESCHLUSSANTRAG 1 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Lagebericht des Vorstandes - Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe a) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 60 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 2 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Bericht des Aufsichtsrates - Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe b) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 61 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 3 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Feststellung des Jahresabschlusses - Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung stellt durch Beschluss den Jahresabschluss 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.335.508,85 EUR und unter Berücksichtigung der vollständigen Einstellung dieses Jahresüberschusses in die Position „Andere Ergebnisrücklagen“ – mit seinen Bestandteilen Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe b) der Satzung fest.

Abgegebene Stimmen ja: 60 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 4 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Bericht über die Prüfung - Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung nimmt auf der Grundlage der „Gemeinsamen Stellungnahme von Aufsichtsrat und Vorstand“ den Bericht über die Prüfung der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe c) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 61 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 5 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung erteilt dem Vorstand gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 61 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 6 an die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 23.06.2021 **Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020**

Die Vertreterversammlung erteilt dem Aufsichtsrat gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 61 nein: 1

Zum Schluss noch der Hinweis: Die Niederschrift über die 32. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi liegt vor. Jedes Mitglied kann (bitte nach vorheriger Anmeldung) in der Geschäftsstelle Einsicht in die Niederschrift nehmen oder auf Verlangen eine Kopie erhalten.



Jana Zeibig

Jana Zeibig
Schriftführerin des Aufsichtsrates und Mitglied des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit/Allgemeines

Thomas Kleindienst

Thomas Kleindienst
Mitglied des Vorstandes

Monika Thiele

Monika Thiele
Mitglied des Vorstandes

WGLi
HIER WOHNEN WIR

Impressum: Vorstand der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, Landsberger Allee 180 B in 10369 Berlin
Telefon: (030) 9 70 00 - 320, Fax: (030) 9 70 00 - 360, info@wgli.de, www.wgli.de
Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Erlaubnis der Redaktion.
Herstellung: agreement werbeagentur GmbH // Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.