

GESCHÄFTSBERICHT 2021

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG



Bericht des Aufsichtsrates 4

Lagebericht zum Jahresabschluss 2021

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

Jahresabschluss 2021

	Bilanz zum 31.12.2021	24
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021	26
	Anhang zum Jahresabschluss 2021	
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 31.12.2021	36
	Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021	38

Bestätigungsvermerk 39

Unsere Genossenschaft auf einen Blick 41

Impressum 47

© Julius Dettmer



© Julius Dettmer



© Julius Dettmer

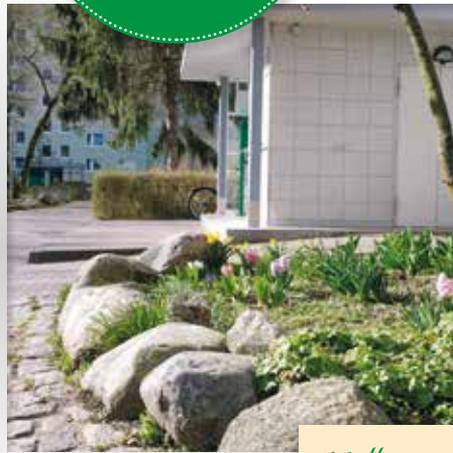


Bauklötzchen-Logo
als Blumen-
arrangement zum
Internationalen Tag
der Genossen-
schaften

Weißenseer Weg



Vorgarten-
neugestaltung



Mellenseestraße



Genossenschaftslounge
im Weißenseer Weg



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 auch in 2021 unter Beachtung der durch die Covid-19-Pandemie erforderlichen Abstands- und Hygieneregeln statt. Infolgedessen nahmen zum Teil nicht alle Mitglieder persönlich, sondern im Rahmen von Video-/Telefonkonferenzen 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, 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 und größere Versicherungsschäden sowie über die Rückabwicklung aller Maßnahmen im Zuge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Mietendeckel-Gesetzes (MietenWoG Bln).

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 die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gerichtet.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft konnten auch in 2021 erneut in hohem Umfang finanzielle Mittel für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie z. B. für die Herichtung gekündigter Wohnungen vor der Wiedervermietung, eingesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden in weiteren fünf Hausaufgängen des Bautyps QP 64 die Erweiterungen der Aufzugsanlagen durchgeführt sowie die Komplettinstandsetzungen von insgesamt acht Treppenhäusern fertiggestellt.

Eine weitere anspruchsvolle Baumaßnahme, die in 2021 abgeschlossen werden konnte, war die Neugestaltung des Hofes in der Rudolf-Seiffert-Straße 2 - 4 und 66 - 80.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen bildete vor allem die in 2020 begonnene „Revitalisierung“ der Objekte in der Wönnichstraße, die in 2021 mit der Fertigstellung des Balkonbaus, der Durchführung der Strangsanierung und anschließender Treppenhauseinstandsetzung fortgesetzt wurde. Nach erfolgtem Abschluss dieser Arbeiten wird in 2022 die Neugestaltung der Hof- und Vorgärten durchgeführt.

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 die Ersatzvertreter, die Mitglieder der Schlichtungskommission, des Wahlvorstandes und der KiezForen sowie die Mitwirkenden in den Nachbarschaftstreffs.

Zum Tag des Vertreters am 4. September 2021 nutzte der Aufsichtsrat erneut die Möglichkeit, mit den 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 2021 aus.

Seiner Personalverantwortung kam der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 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.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021, 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 2021, einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses, durch Beschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen herzlichen Dank für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit aus.



Frank Roelle
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Mellenseestraße



Weißenseer Weg



Ruschestraße



*Gustav-Zahnke-, Ernst-Reinke-,
Erich-Kuttner-Straße*



Herzbergstraße



Bernhard-Bästlein-Straße

**Drohnenfotos
in herbstlicher
Atmosphäre**

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

1 Grundlagen des Unternehmens

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG ist mit 10.243 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Berlin. Wie schon in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2021 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 Rahmenbedingungen

Mit dem Krieg, den Russland seit dem 24. Februar 2022 gegen die Ukraine führt, werden auch in Deutschland die Folgen zunehmend spürbar. Deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft sind zu erwarten. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen - auch nach Deutschland. Es wird eine Aufgabe unserer Gesellschaft sein, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Branchenentwicklung

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % zulegen. Nominal wurde eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 347 Milliarden Euro erzielt. Für gewöhnlich ist die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur geringen Schwankungen unterworfen. Aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisen Jahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung von 3,2 %.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) erwartet laut einer Prognose von Ende Dezember 2021 für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum der Berliner Wirtschaft von knapp 3,0 %. Schon im 1. Halbjahr 2021 nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 2,1 % zu.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 % deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Baupreise steigen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 9,1 %.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt auf 9,8 % und liegt damit nahezu auf dem Vorjahresniveau (9,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400 bzw. 0,9 % auf 2.086.000 Personen. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer auf. Die Arbeitslosenquote im Bezirk Berlin-Lichtenberg lag dabei im Jahresdurchschnitt 1,3 Prozentpunkte unterhalb des Wertes der Hauptstadt. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust. Unsicherheitsfaktoren ergeben sich aus der Corona-Pandemie.

Berlins Bevölkerungszahl ist mit 3.775.480 Einwohnern gegenüber 2020 leicht angestiegen. Auf Basis der Zahlen vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg liegt Berlin-Lichtenberg im Vergleich zum Vorjahr mit einem Bevölkerungszuwachs von 1,0 % auf Platz 3 nach Treptow-Köpenick (1,5 %) und Marzahn-Hellersdorf (1,4 %).

Auch wenn das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG) verfassungswidrig war, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die sogenannte Vergesellschaftungsdebatte werden voraussichtlich auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit mit dem neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine kooperative Wohnungspolitik Gestalt annehmen.

2.3 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.3.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Erlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) der 10.243 Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten, 1.587 Stellplätze und 209 Rollatorstellflächen sind in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1.320,2 T€ auf 44,7 Mio. € gestiegen. Die Veränderung resultiert u. a. aus den Nachzahlungen nach Wegfall des Mietendeckels, aus Mehrerlösen aus Neuvermietungen sowie der Vollvermietung des Neubaus „Wohnen am LichtGarten“.

Die Erlösschmälerungen, einschließlich Umlagen, lagen in 2021 bei rd. 616,1 T€ (2020: 469,7 T€), wobei Ausfälle in Höhe von 519,4 T€ auf Nettokaltmieten entfallen (2020: 381,8 T€) und in Höhe von 96,8 T€ auf nicht umzulegende Betriebskosten (2020: 87,9 T€).

Am 31.12.2021 standen 115 Wohnungen (1,12 %) mit einer Fläche von 6.184 m² (1,01 %) leer. Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist gegenüber dem Vorjahr von 591 auf 668 Kündigungen gestiegen (inklusive 183 interne Umzüge).

Der Anteil der Mietforderungen per 31.12.2021 an den Sollmieten des Jahres 2021 liegt mit 0,24 % 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. In Höhe von 42,2 T€ wurden Mietforderungen zum Ende des Jahres 2021 abgeschrieben.

2.3.2 Instandhaltung und Instandsetzung

Im Berichtsjahr 2021 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsbestände insgesamt 15,5 Mio. € eingesetzt (einschließlich der Leistungen eigener Handwerker).

Mit einem Aufwand von insgesamt 4,4 Mio. € wurden Maßnahmen der planmäßigen Instandhaltung umgesetzt. Dazu gehören u. a. die Instandsetzung von 13 Treppenhäusern, die Herrichtung von 19 ehemaligen Boilerräumen, die Erneuerung der Wandkeramik an fünf Objekten sowie die Dichtheitsüberprüfung (Abwasserkonzept) von 34 Objekten.

Für die Instandsetzung der Wohnungen zur Wiedervermietung wurden im Geschäftsjahr 2021 rund 4,5 Mio. € verwendet.

2.3.3 Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

Für Baumaßnahmen im Rahmen des mehrjährigen Projektes „Revitalisierung Wönnichstraße“ sind im Jahr 2021 Kosten von rd. 5,6 Mio. € entstanden, vor allem für Strangsanierungsarbeiten, den Anbau von 32 Balkonen sowie für die Treppenhausinstandsetzung.

Fünf weitere Aufzugsanlagen wurden in 2021 unter Einsatz von knapp 1,5 Mio. € erweitert und ermöglichen somit einen barrierefreien Zugang zum Haus.

Die Kosten für die Außenanlagen im Jahr 2021 beliefen sich insgesamt auf ca. 1,4 Mio. €. Der größte Anteil (1,2 Mio. €) entfiel hier auf die Neugestaltung der Hof- und Vorgärten in der Rudolf-Seiffert-Straße 2 - 4 und 66 - 80.

2.3.4 Finanzierungsmaßnahmen

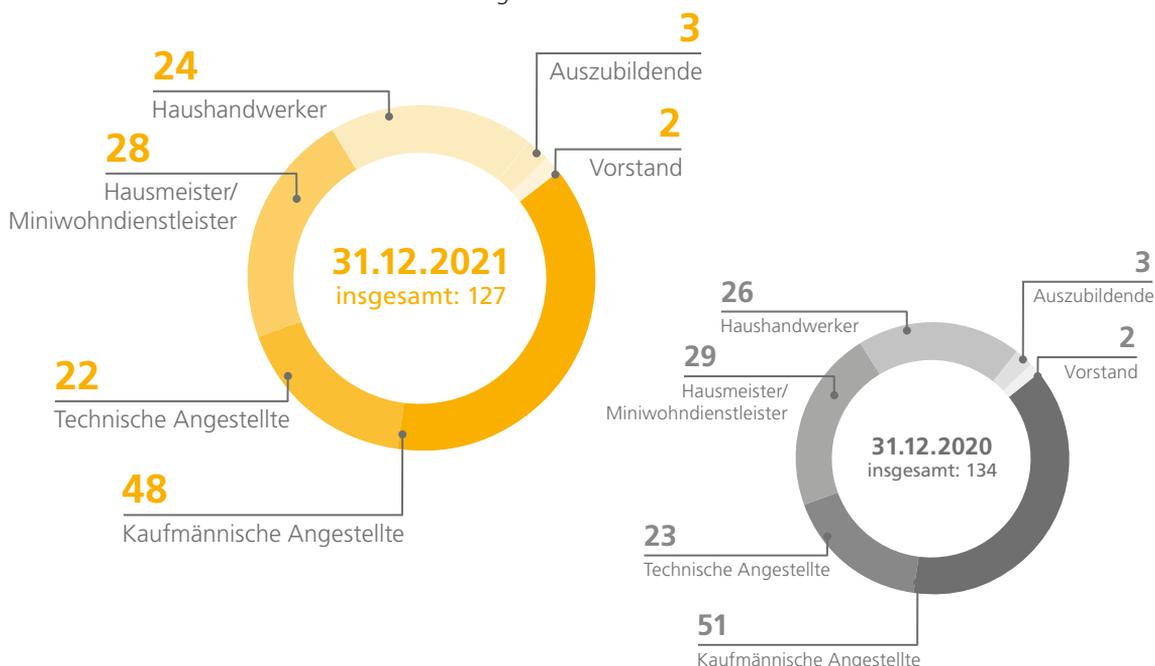
Im Jahr 2021 wurde in fünf Aufgängen die Erweiterung von Aufzugsanlagen fortgesetzt. Die Baukosten wurden im Wesentlichen über zwei zinsbegünstigte KfW-Darlehen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ in Höhe von 500 T€ und 750 T€ finanziert und wiederum über die IBB ausgereicht. Die Zinssätze betragen während der 10-jährigen Zinsbindungsfrist 0,01 % p. a.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von rd. 16,2 Mio. € getilgt, die Zinsbelastung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.323 T€ auf rd. 4,5 Mio. €.

2.3.5 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich wie folgt dar:



Im September 2021 haben sich die Tarifparteien auf einen Tarifabschluss geeinigt, der eine Anhebung der Löhne und Gehälter um 2,9 % zum 01.11.2021 vorgesehen hat.

Auch 2021 hat die Genossenschaft die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann (m/w/d)“ mit drei Ausbildungsplätzen ermöglicht. Darüber hinaus absolvierte ein Schüler ein Praktikum bei der WGLi.

Die fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der WGLi wurde 2021 mit rd. 45 T€ unterstützt (Vorjahr: rd. 40 T€).

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 8.767,9 T€ entfällt mit 8.755,0 T€ auf ein positives Geschäftsergebnis und mit 12,9 T€ auf ein positives Zinsergebnis.

Das Geschäftsergebnis von 8.755,0 T€ ist folgenden Bereichen zugeordnet:

	Erträge	Aufwendungen	2021 Gewinn Verlust (-)	2020 Gewinn Verlust (-)
	T€	T€	T€	T€
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	60.961,9	-51.334,9	9.627,0	10.141,5
Unternehmensentwicklung/ Bautätigkeit/Sonstiges	32,5	-523,4	-490,9	-420,7
Mitgliederbetreuung	0,0	-381,1	-381,1	-394,9
Geschäftsergebnis/ Spartenergebnis	60.994,4	-52.239,4	8.755,0	9.325,9

Das Geschäftsergebnis entwickelte sich wie folgt:

	2021	2020	2019	2018	2017
Geschäftsergebnis (T€)	8.755,0	9.325,9	5.691,6	5.599,8	5.773,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist auch im Jahr 2021 positiv.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2021 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Liquide Mittel (Mio. €)	5,5	8,3	5,7	6,1	9,6

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus den Investitionen in das Sachanlagevermögen.

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Handelsbilanzsumme um 3,1 Mio. € auf 304,3 Mio. € gesunken. Den Abschreibungen im Anlagevermögen stehen nachträgliche Herstellungskosten für Baumaßnahmen in fast gleicher Höhe gegenüber. Die Baumaßnahmen wurden dabei nahezu durch eigene Mittel finanziert, was zu einer Reduzierung der flüssigen Mittel geführt hat. Gleichzeitig wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 16,2 Mio. € getilgt.

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich	282.268,2	92,8	282.891,3	92,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	22.037,1	7,2	24.519,8	8,0
Bilanzsumme	304.305,3	100,0	307.411,1	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich	282.407,6	92,8	287.376	93,5
- davon <i>Eigenkapital</i>	134.017,5	44,0	125.031,5	40,7
- davon <i>sonstige langfristige Passiva</i>	148.390,2	48,8	162.344,5	52,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	21.897,7	7,2	20.035,1	6,5
Bilanzsumme	304.305,3	100,0	307.411,1	100,0

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldeilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (282,3 Mio. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (282,4 Mio. €) finanziert.

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Handelsbilanzsumme beträgt 44,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 %-Punkte erhöht.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapital					
- nominal (T€)	134.017,50	125.031,50	115.500,00	109.332,60	103.368,60
- Quote (%)	44,0	40,7	37,4	35,7	33,8

2.4.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wie auch 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 2020 durch den Bezug von 46.614 MWh Fernwärme Klassik 3.403 t CO₂-Emissionen gegenüber einer konventionellen Energieerzeugung mittels Gas-Niedertemperaturkessel eingespart werden. Von Vattenfall liegt noch kein aktuelles Zertifikat vor. Es wird in 2021 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 weiter auf LED-Technik umgerüstet. Ebenso werden auch zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die alten Abwassergrundleitungen saniert.

In unserem Bestand sind Tonnen zur Entsorgung von Bioabfall gestellt. Diese senken die Menge an Hausmüll. 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.

Für die Entsorgung von Papier und Pappe ist ein Entsorger vertraglich gebunden, der die Entsorgung von Papier und Pappe nach Entleerung je Tonnen berechnet und eine Rückvergütung gewährt. In 2021 wurden durch Mülltrennung insgesamt ca. 712 Tonnen Papier und Pappe gesammelt und damit das Restmüllaufkommen gesenkt. Das gesammelte Altpapier wird nach der Sortierung nach Papierarten in einer Sortieranlage der Neuproduktion von Papier zugeführt.

Das Konzept einer dezentralen und klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung wurde im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen in der Rudolf-Seiffert-Straße 66-80 weiter umgesetzt. Um die vorhandenen sehr nassen Böden mit hohem Lehmanteil auch nach Regen als Freizeitfläche zur Verfügung zu stellen, wurde ein unterirdisches Rohr-Rigolen-System mit Kiesummantelung eingebaut. Das Regenwasser versickert nach und nach auf dem Grundstück, wird wieder dem Grundwasser zugeführt und entlastet die Abwassersysteme.

Die gestalteten Vegetationsflächen produzieren Sauerstoff, wirken temperaturnivellierend, dämpfen Lärm, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Sonnenstrahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima. Zusätzlich sind sie Lebensraum für Tiere. Bei der Gestaltung unserer Außenanlagen achten wir bei der Pflanzenwahl besonders darauf, dass die Pflanzen möglichst dem städtischen Druck und der zunehmenden Trockenheit infolge des Klimawandels standhalten, zu einem besseren Stadtklima beitragen und auch gern von Insekten und Vögeln genutzt werden.

So wurden zum Beispiel im Bereich des ehemaligen Spielplatzes im Weißenseer Weg 89-96 die gemäß Fällgenehmigung zu ersetzenden Gehölzwerte weit überschritten und höherwertige Bäume gepflanzt. Der u. a. gewählte Baumhasel ist eine insekten- und bienenfreundliche Baumart und tolerant gegenüber Trockenheit. Die ausgewählten Edelkastanien werden nicht von der Kastanienminiermotte befallen, werden aufgrund der guten Pollen- und Nektarwerte gern von Hummeln angefliegen und sind ebenfalls nicht hitzeempfindlich. Des Weiteren wurde erstmals ein Insektenhotel aufgestellt. Im Bereich des Weißenseer Weges 16 wurden im Anschluss an den Park Blütenkirschen und Säulenhainbuchen gepflanzt. Neben dem hohen Zierwert sind sie sehr robust und von großer Bedeutung für Bienen und Vögel.

Für die sukzessive Umstellung des WGLi-Fuhrparks auf E-Mobilität wurde eine Ladeinfrastruktur für vorerst fünf Ladestationen aufgebaut, die bei Bedarf erweitert werden kann. Für ein E-Auto wurde bereits ein Kaufvertrag und für zwei weitere E-Autos wurden Leasingverträge abgeschlossen.

2.4.6 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 Vermietung auf hohem Niveau beibehalten.

Nach der Feststellung der Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln konnte wieder die gesetzlich zulässige Grundnutzungsgebühr (BGB-Miete) verlangt werden.

Auch die andauernde Corona-Pandemie hat nicht zu Umsatzeinbußen aus Mietausfällen geführt. Die geplanten Maßnahmen für Bau und Instandhaltung konnten nahezu vollständig im Jahr 2021 umgesetzt werden. Den Mitarbeitern wurde, wenn es die Erfordernisse der Arbeitsaufgaben zugelassen haben, die Möglichkeit des mobilen Arbeitens gewährt. Dafür wurde in die Hardware und Software investiert.

Auch zukünftig wird die wirtschaftliche Situation mit einer gesicherten Liquidität der WGLi ermöglichen, ihren Mitgliedern modernen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

3 Prognosebericht

Es ist davon auszugehen, dass die hohe Vermietungs- und geringe Fluktuationsquote aufgrund der Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf diesem Niveau gehalten werden können. Dazu werden die umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen beitragen.

Entsprechend der aktuellen langfristigen Wirtschaftsplanung (Stand: 13.10.2021) wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von rd. 8 Mio. € erwartet. Im selben Zeitraum wird mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von rd. 43,7 Mio. € geplant. Bis 2026 werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf voraussichtlich 44,1 Mio. € ansteigen.

Nach Wegfall des MietenWoG Bln wurden die ausgefallenen und abgesenkten Mieten nachgefordert. Aus der Neuvermietung sind Mehrerträge dazugekommen. Das WGLi-Mietenkonzzept konnte weiter umgesetzt werden. Wie im Jahr 2020 prognostiziert, konnte eine Erhöhung von 1,8 Mio. € bei Umsatzerlösen im Vergleich zum Planwert erzielt werden.

Für die Jahre 2022 bis 2024 sind Baumaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 24,5 Mio. € geplant. Darin enthalten sind u. a. die Planung und Ausführung weiterer Strangsanierungen. Für das Jahr 2022 sind Kosten für die Aufzugsanlagenerweiterung von 1,8 Mio. € unterstellt. Für den Gebäudekomplex Wönnichstraße fallen Kosten in Höhe von 1,0 Mio. € für die Gestaltung der Außenanlagen an. Die Finanzierung der Aufzugsanlagenerweiterungen wird über Kreditmittel erfolgen. Instandhaltungsmaßnahmen (ohne Eigenleistungen der WGLi-Handwerker) sind für 2022 mit rd. 13,4 Mio. € (rd. 26,88 €/qm) vorgesehen.

Zinsaufwendungen werden für das Jahr 2022 in Höhe von 2,9 Mio. € und für das Jahr 2023 in Höhe von 2,1 Mio. € erwartet.

Per Saldo zum Jahresende 2022 wird mit einem Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von ungefähr 7,2 Mio. € gerechnet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 Management einen detaillierten Einblick in alle Geschäftsabläufe der WGLi, sichert eine zuverlässige Kontrolle der Prozesse und die Risikofrüherkennung.

Das MietenWoG Bln wurde durch das Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt, dennoch können eventuelle weitere gesetzliche Restriktionen Risiken für die Genossenschaft darstellen.

Die Corona-Pandemie stellte sich auch im Jahr 2021 als ein Risiko dar. Zu Beginn der Pandemie wurden ein Hygienekonzept und eine Gefährdungsbeurteilung auf der Grundlage der Arbeitsschutzstandards für die Gestaltung der Arbeitsplätze im Zusammenhang mit SARS-CoV-2 erarbeitet. Beides wird regelmäßig aktualisiert. Die getroffenen betrieblichen Infektionsschutzmaßnahmen (Kontaktreduzierung u. v. m.) ermöglichten es, einer Infektion mit dem Coronavirus am Arbeitsplatz so gut wie möglich vorzubeugen. Ergänzend dazu wurde eine Richtlinie zum mobilen Arbeiten in Kraft gesetzt. Das Risiko durch Corona von Mietausfällen betroffen zu sein, stellte sich als gering heraus.

4.2 Chancen und Risiken

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

Bei der WGLi ist die Nachfrage nach Wohnungen anhaltend hoch. Der Leerstand ist weiterhin gering, ebenso die Fluktuation, die 2021 bei 6,52 % lag (Vorjahr: 5,77 %) und die durch eine deutliche Zunahme interner Umzüge geprägt ist. Es wird eingeschätzt, dass diese Situation mittelfristig anhält. Bei freiwerdenden Wohnungen wird die Chance genutzt, diese umfassend instand zu setzen, um dauerhaft attraktiven Wohnraum bieten zu können. Die gute Öffentlichkeitsarbeit, Imagekampagnen und die Mund-zu-Mund-Propaganda der zufriedenen Mitglieder und Mieter fördern die positive Wahrnehmung der WGLi und damit ihre Position am Wohnungsmarkt.

Der demografischen Entwicklung wird die WGLi gerecht, indem sie Wohnungen, Gebäude und Umfeld altersgerecht und familienfreundlich anpasst und gestaltet, ggf. unter Verwendung zinsbegünstigter KfW-Darlehen.

Durch langfristig vereinbarte Darlehensbedingungen auf dem derzeit niedrigen Zinsniveau (z. T. für 30 Jahre), die Inanspruchnahme zinsbegünstigter KfW-Mittel und die frühzeitige Sicherung von Zinsvorteilen für Kreditprolongationen wird das Zinsänderungsrisiko gering gehalten.

Dem Anwachsen von Mietrückständen oder Forderungsausfällen wird durch ein konsequentes Forderungsmanagement und frühzeitige Unterstützungsangebote des Teams Soziales 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 und schwieriger, 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 in der IT-Branche 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 der Praxis der Rechtsprechung und gesetzlichen Änderungen, auch insbesondere aus gesetzlichen Veränderungen, die sich auf das Eigentum an den Gebäuden und Wohnungen beziehen. Dazu kommen ständig steigende Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben, die eine hohe finanzielle Belastung für die Genossenschaft darstellen.

4.3 Risikolage und voraussichtliche Entwicklung

Die Investitionsbank Berlin (IBB) erwartete laut einer Prognose von Ende Dezember 2021 für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum der Berliner Wirtschaft von knapp 3 %. Wenn es gelingen sollte, die Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rd. 4 %.

Coronabedingt sind bei der WGLi keine relevanten Mietrückstände entstanden. Auch ein Rückgang bei der Wohnungsnachfrage war nicht zu verzeichnen.

Die Neuvermietungsquote lag 2021 bei 6,32 %. Der Leerstand wird weiterhin auf niedrigem Niveau liegen. Hinsichtlich der zukünftigen Vermietungszahlen sind daher keine Risiken zu erwarten.

Der gesamte Bestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht. Der Anteil von internen Umzügen nimmt stetig zu und ist ein Beleg für die hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder.

Der Mitteleinsatz konzentriert sich stets auf die marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes, 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.

Unsicherheiten ergeben sich weiterhin im Zusammenhang mit der geplanten Grundsteuerreform, den Überlegungen zur teilweisen Abschaffung der Betriebskostenumlage und den steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende.

Darüber hinaus drohen mit den jüngsten kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und den damit verbundenen Sanktionen gegenüber Russland neben Problemen in der Energieversorgung und nochmals höheren Energiekosten auch steigende Preise für Rohstoffe und Produkte - verbunden mit einer weitreichenden Störung der Lieferketten. Sollte der drastische Anstieg der Energiepreise anhalten oder sich sogar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete (wegen steigender Betriebskosten) die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder und Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Bei der WGLi werden lediglich drei Objekte mit Gas beheizt. Eine Umstellung auf andere Energieträger wird mittelfristig in Erwägung gezogen. Unterbrochene Lieferketten können zu Engpässen bei verschiedenen Baumaterialien und damit zu Verzögerungen in der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen führen. Die WGLi wird ihre aktuellen Planungen ggf. anpassen.

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 enorm steigenden Baupreise und die beschränkten Baukapazitäten machen es immer schwieriger, Bauprojekte kostengünstig umzusetzen.

Die WGLi hat von dem historisch niedrigen Zinsniveau profitiert. In den kommenden Jahren ist zwar von einem allmählichen Zinsanstieg auszugehen, vorläufig wird jedoch eingeschätzt, dass sich die Genossenschaft günstig refinanzieren kann. 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 die Fortsetzung der langjährigen erfolgreichen Aus- und Weiterbildungstätigkeit und ansprechende betriebliche Rahmenbedingungen in der WGLi entgegengewirkt. Für den zunehmend aufwendigen und langwierigen Prozess der Gewinnung qualifizierter Mitarbeiter wurden entsprechend mehr finanzielle Mittel berücksichtigt.

Die Themen „Cyberkriminalität“ 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 Datenschutzgrundverordnung ergebenden komplexeren Vorschriften zum Datenschutz hat der Vorstand der WGLi seit dem 01.01.2018 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 stabil und die Ertragslage wird positiv eingeschätzt. Somit kann das Kerngeschäft - die Vermietung eines konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes - für die Mitglieder erfolgreich betrieben werden. Durch die Corona-Pandemie werden keine finanziellen Einbußen erwartet.

Berlin, 11. März 2022

WGLi

Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG



Thomas Kleindienst
Mitglied des Vorstandes



Monika Thiele
Mitglied des Vorstandes

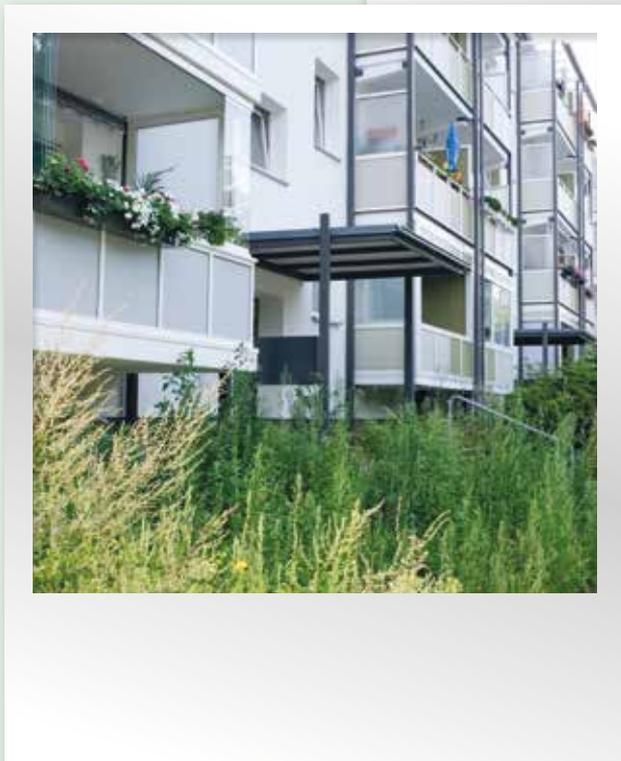


**Wönnichstraße -
Balkonanbau und
Fassaden-
neugestaltung**

Vorher



Nachher



BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		32.539,04	41.764,78
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.463.272,87		280.981.498,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.106.580,65		986.484,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.606,32		333.606,32
4. Technische Anlagen und Maschinen	30.912,45		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.272,42		360.796,39
6. Anlagen im Bau	0,00	282.235.644,71	187.155,64
		282.268.183,75	282.891.306,02
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	16.087.379,93		15.602.476,19
2. Andere Vorräte	169.710,71	16.257.090,64	134.496,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	98.634,64		105.135,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	42.447,26		51.537,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.143,73		11.863,19
4. Sonstige Vermögensgegenstände	140.844,53	289.070,16	225.562,82
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.454.785,71	5.454.785,71	8.321.685,88
		22.000.946,51	24.452.757,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		36.202,74	67.026,80
		304.305.333,00	307.411.090,37

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	565.707,67		536.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.017.584,92		17.870.290,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.280,00	18.596.572,59	22.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.063,94 € (31.12.2020: 6.334,52 €)			
II. Kapitalrücklage		1.314.896,81	1.264.076,81
III. Ergebnismrücklagen			
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	56.507.789,57	114.105.989,15	47.739.868,93
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	8.767.920,64		9.335.508,85
2. Einstellung in die Rücklagen	-8.767.920,64	0,00	-9.335.508,85
		134.017.458,55	125.031.475,66
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	1.684.482,00	1.684.482,00	1.218.475,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.390.166,72		162.344.536,08
2. Erhaltene Anzahlungen	16.182.415,35		16.085.791,77
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	397.150,42		357.090,53
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.412.202,43		2.148.969,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten	221.457,53	168.603.392,45	224.750,87
davon aus Steuern 82.090,13 € (31.12.2020: 86.289,49 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (31.12.2020: 0,00 €)			
		304.305.333,00	307.411.090,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

	2021		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.707.351,44		58.429.483,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.178,60	59.767.530,04	64.269,19
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		484.903,74	72.218,11
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.467,00	26.023,80
4. Sonstige betriebliche Erträge		709.429,11	678.082,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.205.450,99		24.701.176,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.149,63	28.206.600,62	1.129,39
ROHERGEBNIS		32.787.729,27	34.567.771,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.417.797,30		6.481.813,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 93.447,51 € (2020: 93.604,24 €)	1.364.355,02	7.782.152,32	1.350.980,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.518.611,69	9.253.133,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.275.668,13	2.376.960,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.888,03	9.734,91
davon aus Aufzinsung: 0,00 € (2020: 0,00 €)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.456.264,52	5.779.110,22
davon aus Abzinsung: 2.859,36 € (2020: 3.857,49 €)			
11. Ergebnis nach Steuern		8.767.920,64	9.335.508,85
12. JAHRESÜBERSCHUSS		8.767.920,64	9.335.508,85
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Rücklagen		8.767.920,64	9.335.508,85
14. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Sanierung
der
Wönnichstraße



Neue Abluftanlage



*Zentralisierung der Absperreinrichtung
vor Montage der Isolierung*



*Gestaltung der Biotonne
am Giebel Sewanstraße 187*

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

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 2021 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. 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 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 2021 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.

C 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. 5.614,8 T€, der Verlängerung von Aufzugsanlagen mit 1.500,6 T€ und Kosten für die Erneuerung von Außenanlagen in Höhe von ca. 1.367,2 T€.

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	98.634,64 (105.135,88)	73,59 (658,20)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken und Beteiligungen	42.447,26 (51.537,41)	32.999,99 (42.447,26)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.143,73 (11.863,19)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	140.844,53 (225.562,82)	0,00 (0,00)
	289.070,16 (394.099,30)	33.073,58 (43.105,46)

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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber den Berliner Wasserbetrieben in Höhe von 60,6 T€ und gegenüber der Allianz (Versicherungsschädigungen) in Höhe von 35,4 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 789,2 T€. Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde eine Rückstellung in Höhe von 278,0 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.767,9 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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 - neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort - derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich schon kurzfristig negativ in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGLi niederschlagen, insbesondere aufgrund steigender Einkaufspreise für Energieträger und die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien), aber auch durch eventuelle Mietausfälle, Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken) oder Cyberangriffe. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“ verwiesen.

F Sonstige Angaben

1. Mitglieder und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	gezeichnete Anteile	Geschäfts- guthaben €
Bestand verbleibender Mitglieder am 01.01.2021	10.986	112.462	17.870.290,34
Zugänge	541	5.726	903.402,25
Abgänge	494	4.732	756.107,67
davon:			
- durch Kündigung	269	2.492	398.709,00
- durch Tod	122	1.084	173.440,00
- durch Übertragung	90	879	140.640,00
- durch Ausschluss	13	131	19.958,67
- einzelne Anteile		146	23.360,00
Bestand verbleibender Mitglieder am 31.12.2021	11.033	113.456	18.017.584,92

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:

	2021	2020
Angestellte	72	74
Hausmeister/Miniwohndienstleister	28	28
Regiehandwerker	24	24
Auszubildende	3	3
Summe:	127	129

3. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Kleindienst
Monika Thiele

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Beruf/Tätigkeit
Frank Roelle - Vorsitzender -	Bankkaufmann/Diplom-Betriebswirt/ Unternehmensberater im Ruhestand
Volker Esche - stellv. Vorsitzender -	Unternehmensberater
Reiner Bildt	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	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Diplomingenieur Maschinenbau im Ruhestand
Enrico Wolf	Betriebsprüfer bei der Deutschen Rentenversicherung
Jana Zeibig	Kaufmännische Angestellte

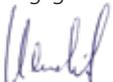
Dr. Hannelore Lechner ausgeschieden zum 28. Juni 2006, seitdem Ehrenmitglied
 Maren Kern ausgeschieden zum 25. Juni 2009, seitdem Ehrenmitglied
 Hans-Peter Uthicke ausgeschieden zum 26. Juni 2019, seitdem Ehrenmitglied

5. Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, 11. März 2022

WGLi
 Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG


 Thomas Kleindienst
 Mitglied des Vorstandes


 Monika Thiele
 Mitglied des Vorstandes

Anlagen

Anlagenspiegel
 Verbindlichkeitspiegel

©skyflimberlin-manual frauendorf fotografie



©skyflimberlin-manual frauendorf fotografie

Neue-
staltung des
Spielplatzes in der
Mellenseestraße in
Abstimmung mit
dem KiezForum
„MELLE24“





Neugestaltung
des Innenhofes
Rudolf-
Seiffert-Straße



©skyfilmbelie-manuel frauendorf fotografie

©skyfilmbelie-manuel frauendorf fotografie

ANLAGENSPIEGEL

Bruttowerte

	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		AK/HK
	01.01.2021			Zugänge	Abgänge	31.12.2021
	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	746.907,29	11.302,62	187.062,45	0,00	0,00	571.147,46
2. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	506.664.899,35	8.614.259,85	0,00	187.155,64	0,00	515.466.314,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.286.162,01	149.150,01	0,00	0,00	0,00	1.435.312,02
Grundstücke ohne Bauten	333.606,32	0,00	0,00	0,00	0,00	333.606,32
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	32.539,41	0,00	0,00	0,00	32.539,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.126.673,94	90.494,34	105.442,75	0,00	0,00	1.111.725,53
Anlagen im Bau	187.155,64	0,00	0,00	0,00	187.155,64	0,00
Sachanlagen gesamt	509.598.497,26	8.886.443,61	105.442,75	187.155,64	187.155,64	518.379.498,12
Anlagevermögen insgesamt	510.345.404,55	8.897.746,23	292.505,20	187.155,64	187.155,64	518.950.645,58

31.12.2021 € 282.268.183,75

31.12.2020 € 282.891.306,02

Abschreibungen

kumulierte Abschreibung 01.01.2021	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung Abgänge	kumulierte Abschreibung 31.12.2021	Buchwert	
				31.12.2021	31.12.2020
- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -
705.142,51	20.528,36	187.062,45	538.608,42	32.539,04	41.764,78
225.683.401,06	9.319.640,91	0,00	235.003.041,97	280.463.272,87	280.981.498,29
299.677,41	29.053,96	0,00	328.731,37	1.106.580,65	986.484,60
0,00	0,00	0,00	0,00	333.606,32	333.606,32
0,00	1.626,96	0,00	1.626,96	30.912,45	0,00
765.877,55	147.761,50	103.185,94	810.453,11	301.272,42	360.796,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.155,64
226.748.956,02	9.498.083,33	103.185,94	236.143.853,41	282.235.644,71	282.849.541,24
227.454.098,53	9.518.611,69	290.248,39	236.682.461,83	282.268.183,75	282.891.306,02

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE PER 31.12.2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 - 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	- in € -	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.390.166,72 (162.344.536,08)	12.425.333,32 (16.224.897,70)	44.770.610,81 (48.755.920,61)	92.194.222,59 (97.363.717,77)	148.390.166,72 (162.344.536,08)	GS; BÜ
Erhaltene Anzahlungen	16.182.415,35 (16.085.791,77)	16.182.415,35 (16.085.791,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	397.150,42 (357.090,53)	397.150,42 (357.090,53)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.412.202,43 (2.148.969,72)	1.693.631,41 (1.820.021,12)	551.790,70 (318.712,37)	166.780,32 (10.236,23)		
Sonstige Verbindlichkeiten	221.457,53 (224.750,87)	221.453,77 (224.750,87)				
Gesamt	168.603.392,45 (181.161.138,97)	30.919.984,27 (34.712.551,99)	45.322.401,51 (49.074.632,98)	92.361.002,91 (97.373.954,00)	148.390.166,72 (162.344.536,08)	

GS = Grundschuld 144.265.902,99
 BÜ = Bürgschaft 4.124.263,73
 gesamt 148.390.166,72

Bestätigungsvermerk

AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 11. März 2022 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 11. März 2022

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Frank Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Thomas Zimdars
Wirtschaftsprüfer

©skyflimberlin-manuel frauendorf fotografie



**Bücherbox in der Mellensee-
straße**



**Genossenschafts-
lounge - neuer
WGLi-Nachbar-
schaftstreff im
Weißenseer Weg**



Hoffest in der Mellenseestraße

UNSERE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Gegründet	als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Elektrokohle Lichtenberg (AWG EKL) am 4. Juni 1954		
Registriert	am 27. November 1991 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registriernummer GnR 459 Nz als WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg e. G.		
Mitglieder	11.033 (verbleibende Mitglieder per 31.12.2021)		
Wohnbauten	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)		
WGLi-Wohnungen	von ca. 29 m ² bis ca. 154 m ² 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 31.12.2021		
Gewerbeeinheiten	31 Büro- und Lagerräume		
Kfz-Stellplätze	1.587		
Rollatorstellflächen	209		
Personalbestand	125 (ohne Vorstand)		
	Daten per 31.12.2021		

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 24 Ersatzvertretern
(Stand: 21.04.2022)

Aufsichtsrat

Herr Frank Roelle	Vorsitzender
Herr Volker Esche	stellv. Vorsitzender und Sprecher des Ausschusses Wirtschaft
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	
Frau Dr. Hannelore Lechner	Ehrenmitglied
Frau Maren Kern	Ehrenmitglied
Herr Hans-Peter Uthicke	Ehrenmitglied

Vorstand

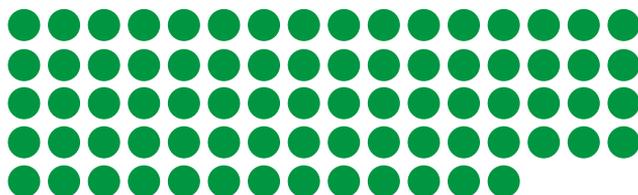
Herr Thomas Kleindienst
Frau Monika Thiele

SO FUNKTIONIERT EINE GENOSSENSCHAFT

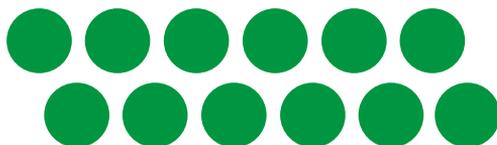


©Robert Kneschke/Fotolia

Mitglieder wählen **Vertreter**



Vertreter wählen **Aufsichtsrat**



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 (BetrAVG) 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.

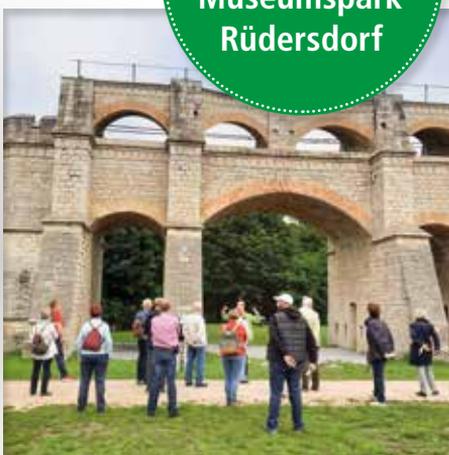


Innenhof-
konzerte

„Herbstklänge“



Vertreter-
fahrt -
Museumspark
Rüdersdorf



Herausgeber:

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG
Landsberger Allee 180 B • 10369 Berlin

Registergericht:

Amtsgericht Charlottenburg Nr. 94 GnR 459 Nz

Inhaltlich verantwortlich:

Thomas Kleindienst,
Monika Thiele

Fotos/Grafiken:

WGLi, andere gesondert gekennzeichnet



www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

Kontakt:

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG
Telefon: (030) 97 000-0
Telefax: (030) 97 000-360
Internet: www.wgli.de
E-Mail: 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
E-Mail: blanke@agreement-berlin.de

Druckerei:

Druckerei Lippert GmbH

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Ökopapier,
Recyclingpapier aus 100 % Altpapier,
CO₂-neutrale Produktion



Wönnichstraße - Balkonanbau und Fassadenneugestaltung (Grafik©Architekturbüro Bodammer)

