

Bericht über die 34. ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 2022 – Ein anspruchsvolles und dennoch erfolgreiches Jahr

Die 34. ordentliche Vertreterversammlung (oVV) fand am 26. Juni 2023 im ABACUS Tierpark Hotel statt.

Der Einladung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Roelle, zur 34. ordentlichen Vertreterversammlung waren 64 der 77 amtierenden Vertreter (83,1 %) gefolgt.

Neben den Mitgliedern des Aufsichtsrates waren als Gäste Herr Fiolka, Wirtschaftsprüfer des Prüfungsbereiches des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), die Vertreterin Frau Janke, Vorsitzende des Wahlvorstandes, der Vertreter Herr Wohlleben, Vorsitzender der Schlichtungskommission der WGLi, sowie Herr Mannchen, Vorsitzender des Betriebsrates, anwesend.

Zuvor hatten die Vertreter und die Ersatzvertreter die Möglichkeit, an einem der beiden traditionell vor der oVV durchgeführten Rund-Tisch-Gespräche (RTG) am 06.06. und 07.06.2023 teilzunehmen. Insgesamt 65 Vertreter und Ersatzvertreter waren anwesend und nutzten die Möglichkeit, ihre Fragen und Anliegen, insbesondere zu den Kiezthemen, an den Vorstand zu richten. Die den Vertretern und Ersatzvertretern zur Verfügung gestellten umfangreichen Materialien zum Geschäftsjahr 2022, einschließlich der Beschlussanträge, waren Grundlage der Diskussion in den RTG. Gleichzeitig nahmen die anwesenden Kandidaten für die Wahl als Mitglied des Aufsichtsrates sowie die Kandidaten für die Wahl als Mitglied des Wahlvorstandes im Rahmen der RTG die Gelegenheit wahr, sich den Vertretern und Ersatzvertretern vorzustellen und Fragen zu beantworten.

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 2022.



**Frank Roelle, Vorsitzender
des Aufsichtsrates**

Als Kontrollorgan hat der Aufsichtsrat die ihm gemäß Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben vollständig erfüllt. Über die geschäftsrelevanten Prozesse war er jederzeit informiert und konnte sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungsfunktion von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Seine Aufmerksamkeit galt der fortwährenden wirtschaftlichen

Stabilität der WGLi unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Förderzwecks und der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes als Kerngeschäft der Genossenschaft. Die gute wirtschaftliche Lage der WGLi ermöglichte trotz der erschwerten Rahmenbedingungen infolge des russischen Angriffskrieges und der unsicheren Energieversorgung mit massiv gestiegenen Energie- und Baupreisen auch in 2022 umfangreiche Investitionen in Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie die Herrichtung gekündigter Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung, die Aufzugsanlagenerweiterungen, die Komplettinstandsetzungen von Treppenhäusern sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes.

Im Anschluss sprach Herr Roelle im Namen des Aufsichtsrates allen für die WGLi ehrenamtlich tätigen Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 aus. Ebenfalls dankte er dem Vorstand und den Mitarbeitern für die in 2022 geleistete Arbeit.

Bericht des Vorstandes



Thomas Kleindienst,
Mitglied des Vorstandes

Bevor **Herr Kleindienst, Mitglied des Vorstandes**, den Vertretern den Jahresabschluss 2022 erläuterte, umriss er die vor dem Hintergrund der andauernden Coronapandemie und des russischen Angriffs auf die Ukraine zu bewältigenden Herausforderungen des letzten Jahres. Er betonte, dass die Mitarbeiter trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr jederzeit für die Mitglieder/Mieter in der Geschäftsstelle zu den üblichen Geschäftszeiten telefonisch, per E-Mail sowie persönlich nach entsprechender Terminvereinbarung erreichbar waren und auch alle notwendigen Aufträge (insgesamt 9.275) von den Haushandwerkern zeitnah ausgeführt werden konnten. Herr Kleindienst sprach allen Mitarbeitern seinen Dank für die in 2022 geleistete Arbeit aus.

In seinem Überblick zum Jahresabschluss 2022 stellte er die weiterhin stabile wirtschaftliche Lage der WGLi dar, die sich im erzielten Jahresüberschuss in Höhe von rd. 9,0 Mio. €, der Eigenkapitalquote von rd. 46,8 % sowie den abermals gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf rd. 139,0 Mio. € zeigt. Die im Geschäftsjahr 2022 in den Bestand getätigten Investitionen beliefen sich auf insgesamt rd. 21,2 Mio. €. Diese untergliedern sich in Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt rd. 16,6 Mio. €, wie z. B. die planmäßige Instandhaltung (z. B. Instandsetzung Treppenhäuser und Dichtheitsüberprüfung Schmutzwasser) in Höhe von rd. 5,0 Mio. € und die Herrichtung von Wohnungen für die Wiedervermietung in Höhe von rd. 4,9 Mio. € sowie in Baumaßnahmen in Höhe von rd. 4,7 Mio. €, wovon z. B. 2,1 Mio. € in die „Revitalisierung“ der Wönnichstraße und rd. 2,2 Mio. € in die Erweiterung von Aufzugsanlagen geflossen sind. Anhand einer grafischen Übersicht zu den Lebenslinien der WGLi aus Liquidität, Zinsaufwand, Tilgung und den Gesamtinvestitionen wurde die positive Entwicklung der Genossenschaft nochmals veranschaulicht. Die starke Entschuldung und die Nutzung besserer Zinskonditionen verbessern die Liquidität der WGLi stetig und ermöglichen dadurch notwendige zukünftige Investitionen zum Wohle der Mitglieder.



Monika Thiele,
Mitglied des Vorstandes

Frau Thiele, Mitglied des Vorstandes, verwies zunächst auf die stabile Vermietungssituation, die zu einer Vermietungsquote von rd. 99 % und zu einer Erhöhung der Vermietungserlöse um ca. 78 T€ auf rd. 44,8 Mio. € geführt hat. Die Zahl der Wohnungskündigungen sank im Vergleich zum Vorjahr leicht um 26 auf insgesamt 642, wobei hier von größtenteils die kleineren Wohnungen betroffen waren und ein hoher Anteil der Kündigungen in Umzügen innerhalb der Genossenschaft begründet lag.

Mit Blick auf die gestiegenen Energiepreise berichtete Frau Thiele, dass der Großteil des Wohnungsbestandes – 99 % – mit Fernwärme beheizt wird. Die seit Herbst 2021 drastisch gestiegenen Rohstoffpreise führten schon zu Beginn des Jahres 2022 zu deutlich höheren Energiekosten, u. a. auch für Fernwärme. Aufgrund

der gestiegenen Energiepreise hatte die WGLi bereits zum 01.06. des vergangenen Jahres die Nebenkostenvorauszahlungen angepasst, um möglichst einmalige hohe Nachzahlungsbeträge zu vermeiden. Die Betriebskostenabrechnungen 2022 weisen zum großen Teil Guthaben aus, nur in Einzelfällen sind Nachzahlungen erforderlich. Bedingt durch das sparsame Verbraucherverhalten der Mitglieder/Mieter (im Durchschnitt konnten in 2022 bis zu 20 % bei Wärme und Warmwasser eingespart werden), die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen zum 01.06.2022, die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen (z. B. die Dezember-Soforthilfe und die Umsatzsteuersenkung) und den milden Winter konnte den gestiegenen Energiepreisen entgegengewirkt werden. Auch die Mitglieder in den drei gasbeheizten Wohnobjekten profitieren von einem bis 31.12.2023 vertraglich fixierten Festpreis sowie von dem im letzten Jahr deutlich reduzierten Verbrauch. In diesen Objekten muss man ebenfalls kaum mit Nachzahlungen rechnen. In einem inzwischen neu abgeschlossenen Vertrag (mit der GASAG) ab 2024 konnte die WGLi für weitere drei Jahre ein etwa gleiches Preisniveau verhandeln.

Frau Thiele hob die trotz der allgemeinen Preisanstiege weiterhin günstigen Nebenkosten der WGLi im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen hervor, welche aus den ständigen Prüfungen und Optimierungen der beeinflussbaren Faktoren sowie den durchgeführten Maßnahmen zur Wärmedämmung bis 2001 und dem insgesamt guten Gebäudezustand resultieren.

Anschließend stellte Frau Thiele das mit dem Aufsichtsrat abgestimmte neue Mietkonzept vor. Dieses auf das bisherige Mietkonzept aufbauende und ab dem Jahr 2024 für vier Jahre geltende Konzept sichert weiterhin die nötigen zukunftsgerichteten Investitionen insbesondere in den Erhalt und die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Das ab 2024 geltende Mietkonzept sieht eine Erhöhung der festgelegten Mietwerte um 0,15 €/m² vor, wobei sich diejenigen Mitglieder/Mieter, die mit ihren Wohnungen unter diesen Mietwerten liegen, erst ab dem Jahr 2025 auf entsprechende Mietanpassungen einstellen müssen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die WGLi-Information 2/2023 verwiesen, die zur 34. oVV allen Vertretern und Ersatzvertretern zur Kenntnis gegeben und Ende Juni allen Haushalten zugestellt wurde.

Im weiteren Verlauf ihrer Rede stellte Frau Thiele die zahlreichen genossenschaftlichen Aktivitäten in den Fokus. Mit dem Rückgang des Pandemiegeschehens konnten im vergangenen Jahr wieder zahlreiche Präsenzveranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs durchgeführt werden. Die regelmäßigen Treffen der bestehenden Interessengruppen sowie die Ausweitung der Hoffeste unterstützen das genossenschaftliche Miteinander. Sie bedankte sich insbesondere bei den Vertretern und Ersatzvertretern, den Mitgliedern der Schlichtungskommission, des Wahlvorstandes sowie den Mitstreitern in den KiezForen für ihr ehrenamtliches Engagement.

Zum Abschluss ihrer Ausführungen ging Frau Thiele auf den Personalbestand in der WGLi, der recht konstant bei rd. 130 Mitarbeitern liegt, ein. Sie informierte darüber, dass es bei fast allen freigebliebenen Stellen, die insbesondere im Renteneintritt begründet lagen, gelungen ist, diese fachkompetent nachzubesetzen. Aufgrund des Fachkräftemangels, der sich inzwischen in allen Branchen und Bereichen deutlich bemerkbar macht, gestalten sich die Neubesetzungen zunehmend zeit- und kostenaufwendiger. Auch vor diesem Hintergrund bedankte sich Frau Thiele angesichts der zu bewerkstellenden anspruchsvollen Herausforderungen in 2022 bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt

Herr Kleindienst informierte über die Schwerpunkte der diesjährigen Prüfung der WGLi, die vom BBU in der Zeit vom 20.02. bis 07.03.2023 durchgeführt wurde. Diese waren neben dem Buchwerk das Anlagevermögen in Verbindung mit den Baumaßnahmen (Aufzugsanlagenweiterungen, Außenanlagen, Wönnichstraße) das Risikomanagementsystem auch vor dem Hintergrund des Ukrainekrieges und der Energiekrise und die Umsetzung der Verordnungen zu kurz- und mittelfristigen Energiesicherungsmaßnahmen im Gebäudebereich.

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 nichts hinzuzufügen.

Herr Esche, Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines/Finanzen des Aufsichtsrates, verwies mit Blick auf die „Gemeinsame Stellungnahme von Aufsichtsrat und



Volker Esche, Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines/Finanzen des Aufsichtsrates

relevanten Eckdaten der wirtschaftlichen Entwicklung wurden im Lagebericht zum Jahresabschluss 2022 dargestellt und vom Vorstand im Rahmen seiner Berichte umfassend erläutert.

Auf der Basis der von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten Berichterstattungen bat Herr Esche die Vertreter, den vorliegenden Beschlussanträgen zum Jahresabschluss 2022 zuzustimmen.

Vorstand zum Bericht über die Prüfung der WGLi unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vom 7. März 2023“ auf die anhaltend positive Entwicklung der Genossenschaft. In der Beratung des Aufsichtsrates am 08.05.2023 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung der Genossenschaft und den Prüfungsbericht ausgewertet. Die

Diskussion und Abstimmung

Im Rahmen der Diskussion wurden die Zufriedenheit der Vertreter über die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung der WGLi geäußert und die vorgenommenen Maßnahmen zur Milderung der Folgen der Energiekrise erläutert.

Im Anschluss stimmten die Vertreter über die vorliegenden Beschlussanträge zum Jahresabschluss (BA 1 bis BA 6) ab. Den Beschlussanträgen wurde mit einer deutlichen Mehrheit zugestimmt (vgl. nachstehende Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse). Die Vertreter bestätigten damit den Jahresabschluss 2022 sowie die ordnungsgemäße Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand.



Ralf René Gottschalk, stellvertretender Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines/Finanzen des Aufsichtsrates

Anschließend erfolgte die **Durchführung der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern**, moderiert von Herrn Gottschalk, stellvertretender Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines/Finanzen des Aufsichtsrates. Nach Ablauf der dreijährigen Amtszeit schieden Herr Bildt, Herr Esche, Herr Roelle sowie Herr Wolf aus dem Aufsichtsrat aus und stellten sich erneut zur Wahl.

Nach der persönlichen Vorstellung der Kandidaten und der Beantwortung der an sie gerichteten Fragen wurde allen vier Kandidaten erneut das Vertrauen ausgesprochen. Die Gewählten nahmen die Wahl an.



Gewählte Aufsichtsratsmitglieder, v.l.n.r.: Reiner Bildt, Frank Roelle, Enrico Wolf, Volker Esche

Im Anschluss folgte die **Durchführung der Wahl von Mitgliedern des Wahlvorstandes**, moderiert von Herrn Esche, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates. Es standen zehn Kandidaten zur Wahl.

Nach der persönlichen Vorstellung der sieben anwesenden Kandidaten und der Beantwortung der an sie gerichteten Fragen

konnten die Vertreter bei ihrer Wahl fünf Kandidaten ihre Stimme geben.

Dabei wurden im ersten Wahlgang mit den höchsten Stimmenanteilen Frau Deus, Frau Dietze, Herr Kaffenberger, Herr Kurz und Frau Mikeleit gewählt.

Alle fünf gewählten Kandidaten für den Wahlvorstand nahmen die Wahl an.

Im Anschluss daran beendete Herr Roelle die 34. ordentliche Vertreterversammlung und dankte allen Teilnehmern und all denjenigen, die zum Gelingen beigetragen haben.



Gewählte Mitglieder des Wahlvorstandes, v.l.n.r.: Gordon Kaffenberger, Karmen Deus, Marina Mikeleit, Dörte Dietze, Matthias Kurz

Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse

Die 34. ordentliche Vertreterversammlung hat nachstehende Beschlüsse gefasst:

BESCHLUSSANTRAG 1 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Lagebericht des Vorstandes - Geschäftsjahr 2022**

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2022 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe a) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 64 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 2 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Bericht des Aufsichtsrates - Geschäftsjahr 2022**

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe b) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 64 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 3 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Feststellung des Jahresabschlusses - Geschäftsjahr 2022**

Die Vertreterversammlung stellt durch Beschluss den Jahresabschluss 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.047.573,39 € 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: 63 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 4 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Bericht über die Prüfung - Geschäftsjahr 2022**

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 31.12.2022 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe c) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 64 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 5 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022**

Die Vertreterversammlung erteilt dem Vorstand gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 63 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 6 an die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi **Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022**

Die Vertreterversammlung erteilt dem Aufsichtsrat gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 63 nein: 1

Zum Schluss folgender Hinweis: Die Niederschrift über die 34. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi liegt vor. Jedes Mitglied kann in der Geschäftsstelle Einsicht in die Niederschrift nehmen (bitte nach vorheriger Anmeldung) oder auf Verlangen eine Kopie erhalten.

Volker Esche
Sprecher des Ausschusses
Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines/Finanzen

Thomas Kleindienst
Mitglied des Vorstandes

Monika Thiele
Mitglied des Vorstandes

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