WGLi
HIER WOHNEN WIR

Information

Mitglieder- und Mieterinformation • Nr. 2 / August 2022

Bericht über die 33. ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2022

2021 – wiederum ein Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis

Die diesjährige 33. ordentliche Vertreterversammlung (oVV) fand am 27. Juni 2022 im ABACUS Tierpark Hotel statt.

In Anbetracht des aktuellen Infektionsgeschehens zur Covid-19-Pandemie und der weiterhin hohen Inzidenzwerte wurde der Teilnehmerkreis auch in diesem Jahr auf die amtierenden stimmberechtigten Vertreter begrenzt. Die Ersatzvertreter hatten die Möglichkeit, an einem der beiden traditionell vor der oVV durchgeführten Rund-Tisch-Gespräche (14. und 15.06.2022) teilzunehmen.

Der Einladung zur 33. ordentlichen Vertreterversammlung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Roelle, waren 60 der 77 amtierenden Vertreter (77,9 %) gefolgt.

Neben den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Ehrenmitgliedern Frau Dr. Lechner und Herrn Uthicke waren als Gäste Herr Fiolka, Wirtschaftsprüfer des Prüfungsbereiches des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., die Vertreterin Frau Janke in ihrer Funktion als Vorsitzende des Wahlvorstandes, der Vertreter Herr Wohlleben in seiner Funktion als Vorsitzender der Schlichtungskommission der WGLi sowie Herr Mannchen als Vorsitzender des Betriebsrates anwesend.

An den Rund-Tisch-Gesprächen (RTG) nahmen insgesamt 58 Vertreter und Ersatzvertreter teil. Die den Vertretern und Ersatzvertretern zur Verfügung gestellten umfangreichen Materialien zum Geschäftsjahr 2021, einschließlich der Beschlussanträge, waren Grundlage der Diskussion in den RTG. Die Vertreter und Ersatzvertreter nutzten die Möglichkeit, ihre Fragen und Anliegen, insbesondere zu den Kiezthemen, an den Vorstand zu richten. Gleichzeitig wurde im Rahmen der 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 2021. Der Aufsichtsrat hat als Kontrollorgan 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. Seine Aufmerksamkeit galt der fortwährenden Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit 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 auch in 2021 umfangreiche Investitionen in Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen wie die Herrichtung gekündigter Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung, die Aufzugsanlagenerweiterung, die Komplettinstandsetzung von Treppenhäusern und die Neugestaltung des Innenhofes Rudolf-Seiffert-Straße 2 - 4 und 66 - 80. Im Fokus der Beratungen des Aufsichtsrates stand ebenso die „Revitalisierung" der Objekte in der Wönnichstraße, einschließlich der Durchführung der Strangsanierungen, der Treppenhausinstandsetzungen und des Balkonanbaus.

Herr Roelle sprach allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der WGLi Dank und Anerkennung für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 sowie den Mitarbeitern für die in 2021 geleistete Arbeit aus.

Bericht des Vorstandes

Thomas Kleindienst, Mitglied des Vorstandes

Bevor **Herr Kleindienst, Mitglied des Vorstandes,** den Vertretern den Jahresabschluss 2021 erläuterte, hob er die gute Bewältigung der Pandemiezeit hervor. Durch die getroffenen Schutzvorkehrungen waren die Mitarbeiter im Jahr 2021 in der Geschäftsstelle zu den üblichen Geschäftszeiten jederzeit für die Mitglieder/Mieter telefonisch, per E-Mail sowie persönlich nach entsprechender Terminvereinbarung erreichbar und die Haushandwerker konnten alle notwendigen Aufträge (insgesamt 10.025) zeitnah ausführen.

Herr Kleindienst stellte in seinem Überblick zum Jahresabschluss 2021 die weiterhin gute wirtschaftliche Lage der WGLi dar, die durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von rd. 8,8 Mio. €, die Eigenkapitalquote von rd. 44 % sowie die abermals gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf rd. 149,4 Mio. € deutlich wird. Die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Investitionen in den Bestand beliefen sich auf insgesamt rd. 24,4 Mio. €. Diese untergliedern sich in Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt rd. 15,5 Mio. €, wie z. B. der planmäßigen Instandhaltung in Höhe von rd. 4,4 Mio. € und der Herrichtung von Wohnungen für die Wiedervermietung in Höhe von rd. 4,5 Mio. € sowie in Baumaßnahmen in Höhe von rd. 8,9 Mio. €, wovon z. B. 5,6 Mio. € in die „Revitalisierung" der Wönnichstraße, rd. 1,5 Mio. € in die Erweiterung von Aufzugsanlagen und rd. 1,4 Mio. € in Wohnumfeldmaßnahmen 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 verbessert die Liquidität der WGLi stetig und ermöglicht dadurch notwendige zukünftige Investitionen zum Wohle der Mitglieder und beispielsweise in Maßnahmen für den Klimaschutz.

Frau Thiele, Mitglied des Vorstandes, verwies im Rahmen ihres Berichtes zunächst auf die im Geschäftsjahr 2021 zu verzeichnende Erhöhung der Vermietungserlöse um ca. 1,3 Mio. € auf rd. 44,7 Mio. €, die vor allem durch den Wegfall des „Mietendeckels" und den daraus resultierenden Nachzahlungen sowie den Mehrerlösen aus der Vollvermietung des Neubaus „Wohnen am LichtGarten" begründet waren.

Monika Thiele, Mitglied des Vorstandes

In 2021 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Bestandswohnungen auf 5,99 €/m². Der Wegfall des „Mietendeckels" ermöglichte es auch, die Umsetzung des WGLi-Mietenkonzeptes in der zweiten Jahreshälfte fortzusetzen. Frau Thiele bekräftigte, dass bei der weiteren Gestaltung der Nutzungsgebühren nach Auslaufen des WGLi-Mietenkonzeptes Ende nächsten Jahres die Bezahlbarkeit der Nutzungsentgelte für die Mitglieder/Mieter der WGLi nach wie vor im Fokus stehen wird, gleichwohl die notwendigen und langfristigen Erhaltungsmaßnahmen sowie die Preisentwicklungen berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der deutlich gestiegenen Energiepreise mussten zur Vermeidung hoher Nachzahlungen bei den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen zum 01.06. dieses Jahres Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen erfolgen. Die durchschnittlichen Heizkosten der WGLi lagen im Jahr 2019 bei ca. 0,60 €/m², während die durchschnittlichen Heizkosten der BBU-Unternehmen 0,90 €/m² betrugen. Grund hierfür sind vor allem die in den 90er Jahren erfolgten Maßnahmen zur Wärmedämmung des Wohnungsbestandes sowie die in den Folgejahren weiter zur Energieeinsparung und Verringerung des CO_2-Ausstoßes beitragenden Maßnahmen wie der Umbau der Hausanschlussstationen. In Bezug auf die Nebenkosten machte Frau Thiele auch auf die ab 2025 in Kraft tretende Neuberechnung und Verteilung der Grundsteuer im Zuge der aktuell umzusetzenden Grundsteuerreform und der damit verbundenen Neubewertung der Grundstücke aufmerksam.

Weiterhin informierte Frau Thiele über die im Vergleich zum Vorjahr durch die höhere Anzahl von Wohnungskündigungen im Jahr 2021 leicht erhöhte Leerstandsquote von 1,12 % zum Stichtag 31.12.2021. Frau Thiele resümierte, dass es trotz der erschwerten Bedingungen des Pandemiejahres 2021 gelungen ist, die Herrichtung der Wohnungen zur Wiedervermietung zügig und konsequent umzusetzen.

Als positive Entwicklung und Indikator für die Zufriedenheit der Mitglieder/Mieter hob Frau Thiele den weiteren Anstieg der Mitgliederanzahl auf 11.033 per 31.12.2021 sowie der Wohndauer auf über 59 % der über 10 Jahre bei der WGLi wohnenden Mitglieder/Mieter hervor. Rund 2.700 Mitglieder/Mieter wohnen seit über 30 Jahren bei der WGLi. Gleichzeitig verjüngt sich die Genossenschaft, so ist der Anteil der bis 49-Jährigen in den letzten zehn Jahren von 34 % auf 39 % in 2021 gestiegen, wiederum ist der Anteil der ab 50-Jährigen von 66 % auf 61 % in 2021 gesunken.

Dass in der WGLi Wert auf Gemeinschaft gelegt wird, zeigt sich sowohl in der Vielzahl der ehrenamtlichen Tätigkeiten, z. B. in der Schlichtungskommission, in den KiezForen und in den Nachbarschaftstreffs, als auch in den vielen Nachbarschaftsinitiativen, die sich in den letzten Jahren in der Genossenschaft etabliert haben. Die im Jahr 2021 pandemiebedingt nur eingeschränkt durchführbaren Hoffeste erfreuten sich genauso wie die zusätzlich organisierten Hofkonzerte großer Beliebtheit bei unseren Mitgliedern/Mietern. Die in diesem Jahr bereits stattgefundenen Hoffeste stießen auf großes Interesse und Frau Thiele verband dies mit der Hoffnung, dass die noch anstehenden Hoffeste und weiteren Veranstaltungen im Herbst dieses Jahres stattfinden können. Zum Abschluss ihres Vortrages wies Frau Thiele auf den diesjährigen Anfang September geplanten „Tag des Vertreters" hin, zu dem die Vertreter und Ersatzvertreter demnächst ihre Einladungsschreiben erhalten werden.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt

Herr Kleindienst informierte über die Schwerpunkte bei der diesjährigen Prüfung der WGLi, die vom Prüfungsverband des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in der Zeit vom 21.02. bis 11.03.2022 virtuell durchgeführt wurde. Diese waren neben dem Buchwerk der Prozess des Mieterwechsels mit der Instandsetzung zur Wiedervermietung, die Wirtschaftlichkeit des Handwerkerbereiches, der IT-Bereich sowie die Umsetzung der im Zuge der Novellierung der Heizkostenverordnung geforderten unterjährigen Verbrauchsinformationen. Das Abschlussgespräch erfolgte am 10.03.2022 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 2021 des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vom 11. März 2022“ auf die anhaltend positive Entwicklung der Genossenschaft. In der Beratung des Aufsichtsrates am 02.05.2022 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung der Genossenschaft und den Prüfungsbericht ausgewertet. Die relevanten Eckdaten der wirtschaftlichen Entwicklung wurden im Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 dargestellt und vom Vorstand im Rahmen seiner Berichte umfassend erläutert.

Volker Esche, Sprecher des Ausschusses Wirtschaft des Aufsichtsrates

Auf der Basis der von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten Berichterstattungen bat Herr Esche die Vertreter, den vorliegenden Beschlussanträgen zum Jahresabschluss 2021 zuzustimmen.

Diskussion und Abstimmung

Im Rahmen der Diskussion wurden neben den Themen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021 u. a. die Entwicklung der Mieten, einschließlich Nebenkosten, mit Blick auf das Ende 2023 auslaufende WGLi-Mietenkonzept und die angesichts der politischen Weltlage derzeit nicht abschätzbaren Energiepreissteigerungen, Strategien zur Förderung der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes, die Betroffenheit der WGLi vom jüngst unterzeichneten „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“, die weitere Schaffung von barrierefreien/-armen Hauseingängen sowie die Honorierung von Umzügen in kleinere Wohnungen angesprochen und erörtert. Gleichzeitig wurde die Zufriedenheit der Vertreter über die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung der WGLi und die zur Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders zahlreichen Angebote, wie u. a. die anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften auch unter Beteiligung der WGLi organisierte Fahrradsternfahrt zur Archenholdsternwarte im Treptower Park, geäußert.

Im Anschluss stimmten die Vertreter über die vorliegenden Beschlussanträge zum Jahresabschluss (BA 1 bis BA 7) 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 2021 sowie die ordnungsgemäße Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand.

Im Anschluss erfolgte die **Durchführung der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,** die von Herrn Esche, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, moderiert wurde. Nach Ablauf der dreijährigen Amtszeit schieden Frau Freuer, Herr Gottschalk, Frau Kruse, Herr Landsmann sowie Frau Zeibig aus dem Aufsichtsrat aus, die sich, bis auf Frau Kruse, erneut zur Wahl stellten. Die Vertreterin Frau Frommholz kandidierte im Zuge der 33. oVV ebenfalls für die Wahl zum Aufsichtsrat. Die Kandidatur von Herrn Schwarz war zurückgenommen worden.

Nach der persönlichen Vorstellung der fünf Kandidaten und der Beantwortung der an sie gerichteten Fragen konnten die Vertreter bei ihrer Wahl vier Kandidaten ihre Stimme geben. Es entfielen in geheimer Wahl von den insgesamt 59 gültig abgegebenen Stimmen auf

Frau Freuer	54
Frau Frommholz	9
Herrn Gottschalk	51
Herrn Landsmann	44 und auf
Frau Zeibig	53

Stimmen.

Somit wurden Frau Freuer, Frau Zeibig, Herr Gottschalk und Herr Landsmann als Kandidaten in den Aufsichtsrat gewählt. Alle Gewählten nahmen die Wahl an.

Anja Freuer

Angela Frommholz

Ralf René Gottschalk

Mario Landsmann

Jana Zeibig

Im Anschluss daran beendete Herr Roelle die 33. ordentliche Vertreterversammlung und dankte allen Teilnehmern und all denjenigen, die zum Gelingen beigetragen haben.

Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse

Die 33. ordentliche Vertreterversammlung hat nachstehende Beschlüsse gefasst:

BESCHLUSSANTRAG 1 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Lagebericht des Vorstandes - Geschäftsjahr 2021

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe a) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 60 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 2 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Bericht des Aufsichtsrates - Geschäftsjahr 2021

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe b) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 59 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 3 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Feststellung des Jahresabschlusses - Geschäftsjahr 2021

Die Vertreterversammlung stellt durch Beschluss den Jahresabschluss 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.767.920,64 € 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: 58 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 4 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Bericht über die Prüfung - Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe c) der Satzung zur Kenntnis.

Abgegebene Stimmen ja: 58 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 5 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

Die Vertreterversammlung erteilt dem Vorstand gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 58 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 6 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Die Vertreterversammlung erteilt dem Aufsichtsrat gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 58 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 7 an die 33. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi am 27.06.2022
Reduzierung der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Vertreterversammlung beschließt, die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates von derzeit zwölf auf elf Mitglieder gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG zu reduzieren. Dazu sollen in diesem Jahr, statt der aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden fünf Mitglieder, nur noch vier Kandidaten als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt werden.

Begründung:
Auf der 30. und der 31. ordentlichen Vertreterversammlung wurde in den Jahren 2019 und 2020 die zeitweilige Erhöhung der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates von neun auf insgesamt zwölf beschlossen. Mit Blick auf die Sollvorschrift in § 24 Abs. 1 Satz 3 der Satzung, wonach Wahl und Wiederwahl grundsätzlich nur vor Vollendung des 73. Lebensjahres erfolgen sollen, wird in diesem Jahr ein langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates nicht erneut kandidieren und seine aktive und erfolgreiche Tätigkeit im Aufsichtsrat beenden. Durch die zurückliegende zweijährige Besetzung des Aufsichtsrates mit der Höchstzahl an Mitgliedern kann auf einen erfolgreichen Überleitungsprozess geblickt und die Anzahl der Mitglieder schrittweise reduziert werden.

Abgegebene Stimmen ja: 56 nein: 0

Zum Schluss folgender Hinweis: Die Niederschrift über die 33. 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.

Jana Zeibig
Schriftführerin und Mitglied des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit/Allgemeines

Thomas Kleindienst
Mitglied des Vorstandes

Monika Thiele
Mitglied des Vorstandes

Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit wurde für Personengruppen eine neutrale Form gewählt (Mitarbeiter, Mitglieder, Vertreter), wobei immer weibliche als auch männliche Personen gemeint sind.

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.