WGLi HIER WOHNEN WIR

Information

Mitglieder- und Mieterinformation • Nr. 3 / August 2024

Bericht über die 35. ordentliche Vertreterversammlung am 24. Juni 2024

2023 – Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr

Die 35. ordentliche Vertreterversammlung (oVV) fand am 24. Juni 2024 im ABACUS Tierpark Hotel statt. Der Einladung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Roelle, waren 66 der 77 amtierenden Vertreter (86 %) gefolgt.

Neben den Mitgliedern des Aufsichtsrates waren als Gäste Herr Fiolka, Wirtschaftsprüfer des Prüfungsbereiches des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), die Vertreterin Frau Deus, Vorsitzende des Wahlvorstandes, der Vertreter Herr Wohlleben, Vorsitzender der Schlichtungskommission der WGLi, sowie Herr Göde, 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 11.06. und 12.06.2024 teilzunehmen. Insgesamt 58 Vertreter und Ersatzvertreter waren anwesend und hatten 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 2023, 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 der Schlichtungskommission im Rahmen der RTG die Gelegenheit wahr, sich den Vertretern und Ersatzvertretern vorzustellen und Fragen zu beantworten.

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 2023. 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 stabile wirtschaftliche Lage der WGLi ermöglichte trotz der weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen auch in 2023 umfangreiche Investitionen in Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie die Herrichtung gekündigter Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung, zahlreiche Treppenhausinstandsetzungen, Aufzugsanlagenerweiterungen zur Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs zum Haus, die Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtungen in verschiedenen Aufgängen 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 2023 aus. Ebenfalls dankte er dem Vorstand und den Mitarbeitern für die in 2023 geleistete Arbeit.

Bericht des Vorstandes

Thomas Kleindienst, Mitglied des Vorstandes

In seinem Überblick zum Jahresabschluss 2023 stellte **Herr Kleindienst, Mitglied des Vorstandes,** die weiterhin stabile wirtschaftliche Lage der WGLi dar, die sich im erzielten Jahresüberschuss in Höhe von rd. 8,2 Mio. €, einer Eigenkapitalquote von rd. 49,3 % sowie den abermals gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf rd. 132,5 Mio. € zeigt. Die im Geschäftsjahr 2023 in den Bestand getätigten Investitionen beliefen sich auf insgesamt rd. 22,3 Mio. €. Davon entfallen auf Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt rd. 18,4 Mio. €, wie z. B. die planmäßige Instandsetzung (z. B. Instandsetzung Treppenhäuser, Strangsanierung, Erneuerung Sicherheitsbeleuchtung) in Höhe von rd. 6,1 Mio. € und die Herrichtung von Wohnungen für die Wiedervermietung in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Die in Baumaßnahmen getätigten Investitionen belaufen sich auf rd. 3,9 Mio. € und verteilen sich vor allem auf die Erweiterung von Aufzugsanlagen in Höhe von rd. 2,9 Mio. € und auf die Wohnumfeldmaßnahmen mit ca. 0,8 Mio. €. 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. Anhand einer Übersicht zur Entwicklung des Geschäftsergebnisses unter Berücksichtigung von Kapitaldiensten und Investitionen klärte Herr Kleindienst darüber auf, dass sich die geplanten Jahresfehlbeträge in den Jahren 2024 bis 2026 aus den geplanten deutlich höheren Instandhaltungskosten, insbesondere für Strangsanierungen, ergeben. So sind für 2024 Investitionen von über 30 Mio. € geplant.

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 weiteren Erhöhung der Vermietungserlöse auf rd. 45,1 Mio. € geführt hat. Die Zahl der Wohnungskündigungen stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf insgesamt 660 (Vorjahr 642), wobei hiervon abermals größtenteils die kleineren Wohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) betroffen waren und ein hoher Anteil der Kündigungen in Umzügen innerhalb der Genossenschaft begründet lag. Der Anteil der Neuvermietungen an junge Menschen (bis 39 Jahre) wächst weiterhin stetig und lag im Jahr 2023 bei rd. 77 %, betrachtet auf den Gesamtbestand lag der Anteil bei knapp 30 %. Der Anteil der über 60-Jährigen hat sich innerhalb von 10 Jahren von rd. 55 % auf rd. 48 % reduziert.

Die Neuvertragsmiete belief sich in 2023 durchschnittlich auf 7,47 €/m², die Bestandsmieten lagen im Durchschnitt bei 6,04 €/m². Ende Mai dieses Jahres wurde der Berliner Mietspiegel 2024 veröffentlicht, der auch Grundlage für die Umsetzung des WGLi-Mietenkonzeptes ab 2025 sein wird.

Im weiteren Verlauf ihrer Rede machte Frau Thiele deutlich, dass bzgl. der Kosten für Heizung und Warmwasser in 2023 nochmals ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist, allerdings aufgrund der in 2023 gewährten staatlichen Entlastungsmaßnahmen (Preisbremsen für Fernwärme und Strom und temporäre Senkung der Umsatzsteuer) sowie des Verbrauchsverhaltens der Mitglieder/Nutzer und der geleisteten Vorauszahlungen der Kostenanstieg abgefedert wird. Da für das Abrechnungsjahr 2024 keine staatlichen Unterstützungsmaßnahmen gewährt werden, appellierte Frau Thiele mit Blick auf die steigenden Energiepreise für einen weiterhin achtsamen Verbrauch der Ressourcen.

Die im Zuge des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO_2KostAufG) vorzunehmende Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter wird in der diesjährigen Betriebskostenabrechnung (Abrechnungsjahr 2023) erstmals entsprechend ausgewiesen.

Wie bei den Heizkosten liegt die WGLi auch bei den kalten Betriebskosten unter den Durchschnittswerten der BBU-Mitgliedsunternehmen: Lagen diese für das Abrechnungsjahr 2021 bereits bei 1,96 €/m², werden für die WGLi für das Abrechnungsjahr 2023 durchschnittlich 1,70 €/m² kalte Betriebskosten prognostiziert. Der auch hier zu verzeichnende Preisanstieg ist u. a. auf erhöhte Kosten der Hausreinigung aufgrund der in dieser Branche erfolgten Tarifanpassungen, Erhöhungen der Prämien für die Sach- und Haftpflichtversicherungen sowie erhöhter Stromkosten für die Aufzugsanlagen zurückzuführen.

Darüber hinaus informierte Frau Thiele über die ab Januar 2025 geltende neue Grundsteuer, die nach Kenntnis der derzeit vorliegenden Eckdaten (Senkung des Hebesatzes von derzeit 810 % auf 470 %, Steuermesszahl für Wohngrundstücke 0,31 Promille) im Durchschnitt für den Gesamtbestand der WGLi voraussichtlich keine Erhöhungen ergeben wird.

Der bereits in der WGLi-Umschau thematisierte Glasfaserausbau bis in die Wohnungen wird ab 2025 sukzessive bis 2029 erfolgen.

Zum Abschluss ihrer Ausführungen bedankte sich Frau Thiele bei allen, die zur erfolgreichen Entwicklung der WGLi seit nunmehr 70 Jahren beigetragen haben. Als Ergebnis gemeinsamer Anstrengung der Vertreter und Ersatzvertreter, der Mitglieder der Schlichtungskommission und des Wahlvorstandes, der Mitglieder der KiezForen und aller engagierten Genossenschaftsmitglieder sowie der Mitarbeiter ist die WGLi ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Unternehmen mit einer guten Wohnqualität, sozial verträglichen Mieten und ein Ort des Zusammenhalts und genossenschaftlichen Miteinanders.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt

Herr Kleindienst informierte über die Schwerpunkte der diesjährigen Prüfung der WGLi, die vom BBU in der Zeit vom 12.02. bis 07.03.2024 durchgeführt wurde. Diese waren neben dem Buchwerk die Prozesse Jahresabschluss und Rechnungslegung sowie der Bereich EDV/INFORMATIONSTECHNOLOGIE.

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 und Finanzen 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 2023 des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vom 7. März 2024“ auf die anhaltend positive Entwicklung der Genossenschaft. In der Beratung des Aufsichtsrates am 06.05.2024 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung der Genossenschaft und den Prüfungsbericht ausgewertet. Die relevanten Eckdaten der wirtschaftlichen Entwicklung wurden im Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 dargestellt und vom Vorstand im Rahmen seiner Berichte umfassend erläutert.

Volker Esche, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines und Finanzen des Aufsichtsrates

Auf der Basis der von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgten Berichterstattungen bat Herr Esche die Vertreter, den vorliegenden Beschlussanträgen zum Jahresabschluss 2023 zuzustimmen.

Diskussion und Abstimmung

Im Rahmen der Diskussion wurden Fragen zu möglichen Auswirkungen der Wohngemeinnützigkeit, zur Strangsanierung, zu allgemeinen Bewirtschaftungsthemen und der Beschäftigungsquote Schwerbehinderter und Gleichgestellter beantwortet.

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 2023 sowie die ordnungsgemäße Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand.

Anschließend erfolgte die **Durchführung der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,** moderiert von Herrn Esche, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates. Nach Ablauf der dreijährigen Amtszeit schieden Herr Gärtner, Frau Haberland und Herr Dr. Kraus aus dem Aufsichtsrat aus und stellten sich erneut zur Wahl.

Nach der persönlichen Vorstellung der 3 Kandidaten konnten die Vertreter bei ihrer Wahl 3 Kandidaten ihre Stimme geben. Es entfielen in geheimer Wahl von den insgesamt 65 gültig abgegebenen Stimmen auf

Herrn Gärtner	61,
Frau Haberland	63 und auf
Herrn Dr. Kraus	47 Stimmen.

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

Im Anschluss erfolgte die **Durchführung der Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission,** ebenfalls moderiert von Herrn Esche. Es standen 10 Kandidaten zur Wahl.

Nach der persönlichen Vorstellung der 7 anwesenden Kandidaten und der Beantwortung der an sie gerichteten Fragen konnten die Vertreter bei ihrer Wahl 6 Kandidaten ihre Stimme geben. Es entfielen in geheimer Wahl von den insgesamt 63 gültig abgegebenen Stimmen auf

Gewählte Aufsichtsratsmitglieder, v.l.n.r.: Herr Gärtner, Frau Haberland, Herr Dr. Kraus

(gewählt als Mitglieder der Schlichtungskommission)

Frau Wichmann	56 Stimmen,
Herrn Wohlleben	56,
Frau Ilgert	40,
Frau Drechsler	35,
Frau Maas	35 und auf
Frau Jenßen	29 Stimmen.

Weiterhin entfielen auf (diese Kandidaten wurden als Ersatzmitglieder der Schlichtungskommission gewählt)

Frau Mammitzsch	28,
Frau Sonntag	26,
Herrn Brauer	20 und
Herrn Harmel	19 Stimmen.

Alle Kandidaten für die Schlichtungskommission nahmen die Wahl an.

Im Anschluss daran beendete Herr Roelle die 35. ordentliche Vertreterversammlung und dankte allen Teilnehmern und all denjenigen, die zum Gelingen beigetragen haben.

Gewählte Mitglieder und Ersatzmitglieder der Schlichtungskommission, v.l.n.r.: Frau Sonntag, Frau Mammitzsch, Herr Wohlleben, Frau Drechsler, Frau Maas, Frau Ilgert, Frau Wichmann.
Kleine Fotos, v.l.n.r.: Frau Jenßen, Herr Brauer und Herr Harmel

Übersicht über die von den Vertretern gefassten Beschlüsse

Die 35. ordentliche Vertreterversammlung hat nachstehende Beschlüsse gefasst:

BESCHLUSSANTRAG 1 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Lageberich des Vorstandes - Geschäftsjahr 2023

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2023 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe a) der Satzung zur Kenntnis.
Abgegebene Stimmen ja: 66 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 2 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Bericht des Aufsichtsrates - Geschäftsjahr 2023

Die Vertreterversammlung nimmt nach Beratung den Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe b) der Satzung zur Kenntnis.
Abgegebene Stimmen ja: 66 nein: 0

BESCHLUSSANTRAG 3 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Feststellung des Jahresabschlusses - Geschäftsjahr 2023

Die Vertreterversammlung stellt durch Beschluss den Jahresabschluss 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.461.437,23 € 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: 65 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 4 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Bericht über die Prüfung - Geschäftsjahr 2023

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 31.12.2023 gemäß § 34 Abs. 2 Buchstabe c) der Satzung zur Kenntnis.
Abgegebene Stimmen ja: 65 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 5 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Die Vertreterversammlung erteilt dem Vorstand gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung.
Abgegebene Stimmen ja: 65 nein: 1

BESCHLUSSANTRAG 6 an die 35. ordentliche Vertreterversammlung der WGLi
Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Die Vertreterversammlung erteilt dem Aufsichtsrat gemäß § 34 Abs. 1 Buchstabe f) der Satzung für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung.

Abgegebene Stimmen ja: 64 nein: 1

Zum Schluss folgender Hinweis: Die Niederschrift über die 35. 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.

Ralf René Gottschalk
Sprecher des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit, Allgemeines und Finanzen des Aufsichtsrates

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.

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
Fotos©WGLi Nicky Fuhrmann, Melanie Zabel // Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Erlaubnis der Redaktion
Herstellung: agreement werbeagentur GmbH // gedruckt auf Recycling Papier, Blauer Engel