

Niederschrift der 35. ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Mai 2025

Ort:	Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ Falkenberger Straße 172 D	
Zeit:	18.00 Uhr – 20.10 Uhr	
Anwesend:	44 Vertreter = 72,1 % (siehe Anwesenheitsliste Anlage1)	
	Herr König	Aufsichtsratsvorsitzender
	Herr Ermer	Aufsichtsratsmitglied
	Frau Girschik	Aufsichtsratsmitglied
	Herr Czaja	Technischer Vorstand
	Herr Affeld	Kaufmännischer Vorstand
Gäste	Herr Prof. Dr. Hillebrand	Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, verantwortlich für den Prüfungsbereich
	Herr Karbaum	Kandidat zur Ersatzwahl des Aufsichtsrates

sowie Geschäftsleitung und Mitarbeiter der WG „WEISSENSEE“ eG.

Entschuldigt: 5 Vertreter

Unentschuldigt: 12 Vertreter

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bericht des Prüfungsverbandes über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2023
4. Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2023
5. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
6. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023
7. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 mit Ausblick auf 2025
Pause
8. Bericht des Vorstandes zur Bilanz, Gewinn- u. Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2024
9. Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2024
10. Abstimmung zum Beschluss 1 / 2025 – Verwendung des Bilanzergebnisses
11. Abstimmung zum Beschluss 2 / 2025 – Satzungsänderungen
12. Bericht des Wahlvorstandes zur Vertreterwahl 2025
13. Ersatzwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes
Abschluss der Vertreterversammlung

TOP 1: Begrüßung

Herr König, Vorsitzender des Aufsichtsrates und Versammlungsleiter, begrüßt alle Vertreterinnen und Vertreter sowie als Gast Herrn Prof. Dr. Hillebrand, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, verantwortlich für den Prüfungsbereich zur 35. ordentlichen Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.

Herr König weist darauf hin, dass die Aufzeichnung der Vertreterversammlung wie jedes Jahr über Tonträger erfolgt, auf deren Grundlage das Protokoll angefertigt wird und benennt Herrn Czaja als Protokollführer. Als Stimmenzähler benennt er die Mitarbeiter der Geschäftsstelle Herrn Domisch und Herrn Kißmann. Fotos zur Veröffentlichung werden von Herrn Robin Schulz aufgenommen.

Bevor Herr König zu den Regularien übergeht, erinnert er an Herrn Reinhard Sobczyk, als Mitglied des Aufsichtsrates, der im Januar dieses Jahres verstorben ist. Er wertschätzt die seit 2011 von Herrn Sobczyk als Mitglied des Finanzausschusses im Aufsichtsrat erbrachten Leistungen zum Wohle der Genossenschaft. Er verwies auf den TOP 13, der die Ersatzwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes für die laufende Legislaturperiode vorsieht.

Herr König informiert die Anwesenden, dass von 61 eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern 44 anwesend sind und die Vertreterversammlung mit 72,1 % beschlussfähig ist.

TOP 2: Bestätigung der Tagesordnung

Herr König stellt zunächst fest, dass die Einladungen fristgerecht mit der Tagesordnung, dem Geschäftsbericht mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, Lagebericht, Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2023, der Satzungsentwurf, sowie Beschluss 1/2025 und 2/2025 zugestellt wurden. Die ordnungsgemäße Einberufung der Vertreterversammlung kann somit festgestellt werden. Anträge zur Änderung bzw. Erweiterung der Tagesordnung liegen der Vertreterversammlung nicht vor.

Vor der Feststellung der Tagesordnung meldet sich Herr Olrik Klein zu Wort. Er spricht sich gegen die Handhabung des TOP 13 in der angekündigten Form aus. Er findet nicht gut, dass die Nachwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes vor der Vertreterversammlung nicht öffentlich gemacht wurde und damit für ihn nicht transparent ist. Herr Czaja erläutert, dass es sich um eine Ersatzwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes bis zur Neuwahl 2026 handelt und alle Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung bei der Einladung auch in Bezug auf die Tagesordnung eingehalten wurden. So wurde die Tagesordnung an alle Vertreter schriftlich zugestellt und darüber hinaus in den Hauseingängen und im Internet veröffentlicht. Sie war somit für jeden einsehbar. Herr Klein hätte als Vertreter den Änderungswunsch innerhalb der satzungsgemäßen Fristen beantragen müssen damit dieser allen Vertreterinnen und Vertretern vorher fristgerecht hätte zugestellt werden können.

Herr König stellt fest, dass die mit der Einladung zugestellte Tagesordnung somit bestätigt ist.

TOP 3: Bericht des Prüfungsverbandes über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2023

Herr König übergibt Herrn Prof. Dr. Hillebrand, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, das Wort.

Herr Prof. Dr. Hillebrand informiert die Vertreterinnen und Vertreter über den Gegenstand der Prüfung vom 16. bis 27. September 2024. Diese waren der Jahresabschluss 2023, die Prüfung des Lageberichtes 2023, die Feststellung nach § 53 GenG mit der Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Prüfung der Führung der Mitgliederliste.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Herr Prof. Dr. Hillebrand informiert die Anwesenden über die weiteren Prüfungsergebnisse, wie z.B., dass die einschlägigen Bilanzierungs-, Gliederungs- und Bewertungsvorschriften beachtet wurden, der Lagebericht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die genossenschaftliche Situation zutreffend darstellt, die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist.

Herr König bedankt sich bei Herrn Prof. Dr. Hillebrand für den Bericht und kommt zum TOP 4.

TOP 4: Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2023

Herr König bittet um Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2023, der allen Vertretern mit der Einladung zugegangen ist, durch Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	44 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2023 einstimmig bestätigt ist.

TOP 5: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Herr König bittet im Weiteren um die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 durch Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	43 Stimmen
Gegenstimmen:	1 Stimme
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 mit 43 Zustimmungen und 1 Gegenstimme entlastet ist.

TOP 6: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Herr König bittet um die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 durch Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	43 Stimmen
Gegenstimmen:	1 Stimme
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 mit 43 Zustimmungen und 1 Gegenstimme entlastet ist und übergibt Herrn Czaja das Wort für den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 mit Ausblick auf das Jahr 2025.

TOP 7: Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 mit Ausblick auf 2025

Herr Czaja begrüßt die Anwesenden und bedankt sich ausdrücklich für die persönliche Teilnahme von Herrn Prof. Dr. Hillebrand.

Er erläutert im Hinblick auf den Lagebericht des Geschäftsberichtes die wirtschaftliche Lage Deutschlands und Berlins. So kommt man nicht umhin festzustellen, dass sich die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2024 nicht, wie gewünscht, erholen konnte. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 sogar leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote liegt dennoch bei 6,0 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. 2023 betrug sie 5,9 % und 2022 sogar 6,9 %. Das sind eben die Rahmenbedingungen, welche unsere Zeit schwierig machen.

Betrachten wir die Preise für den Neubau von Wohngebäuden, lagen diese über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %.

Dieser negativen Entwicklung, nicht nur in Deutschland, versuchte die EZB entgegenzuwirken, indem sie die Leitzinsen mehrmals senkte.

Durch die Senkung des Leitzinses können sich Banken zu guten Konditionen Geld leihen und daher Ihren Kunden günstige Kredite zur Verfügung stellen. So wird weniger gespart und mehr investiert.

Niedrige Zinsen sollen die Wirtschaft ankurbeln. Aber so richtig ist sie eben im Jahr 2024 nicht in Fahrt gekommen.

Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 % gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich auch noch zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Die EZB hat auch in diesem Jahr bereits zum dritten Mal zuletzt im April den Leitzins um 0,25 % gesenkt. Im Jahresverlauf wird dennoch nur mit einem minimalen Wachstum gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Bezogen auf die Berliner Wirtschaftsleistung ist sie im ersten Halbjahr 2024 sogar leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %.

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 %. Damit lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag wie bereits eingangs erwähnt bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen auch in Berlin im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent deutlich an.

Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen. Damit blieb der Berliner Mietwohnungsmarkt auch 2024 sehr angespannt.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 % genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Trotz keiner guten Voraussetzungen, besteht Hoffnung auf ein besser laufendes Jahr für die Wirtschaft.

Bezogen auf unsere Genossenschaft geht Herr Czaja anhand eines Diagramms zu den Investitionen im Jahr 2024 auf Schwerpunkte dieses anspruchsvollen Bauplanes ein.

Für die Bautätigkeiten wurden im vergangenen Jahr 9,7 Mio. € investiert.

Abschluss komplexe Sanierung Charlottenburger Straße 18-19

Nach 2 Jahren, beginnend 2022, konnte das Wohnhaus in der Charlottenburger Straße mit seinen 35 Wohnungen, im Außen- und Innenbereich umfassend saniert werden. Die Einzigartigkeit besteht bei diesem Objekt darin, dass jeder der Aufgänge baulich ein anderes Haus darstellt (ein sogenannter Nachkriegsmusterbau), was die logistischen und technologischen Abläufe zu einer Herausforderung werden ließ.

Nach der Errichtung einer Fernwärmestation zur Wärmeversorgung wurde zur energetischen Optimierung eine Wärmedämmung angebracht, die Stränge für Wasser und Abwasser erneuert, die elektrischen Anlagen erneuert, die Balkone saniert und abschließend das Wohnumfeld umfangreich neugestaltet. Witterungsbedingt, Materialengpässe aber vor allem immer wieder neue Auflagen der zuständigen Baubehörden haben das Ende der umfangreichen Baumaßnahmen bis in das Jahr 2024 rücken lassen. Der neu gestaltete Innenhof wurde mit einem kombinierten Müll- und Fahrradhaus, welches durch eine integrierte Dachbegrünung die geforderten Kennziffern für einen seit 2022 für dieses Sanierungsgebiet festgelegten Biosphärenfaktor erfüllt, fertiggestellt. Viele Vorschläge unsererseits wurden zunächst abgelehnt nach unzähligen Begehungen dann aber doch akzeptiert und eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Das gesamte Ensemble des Objektes hat nicht nur den Wohnkomfort verbessert, sondern hebt sich optisch und gestalterisch gelungen von den angrenzenden Wohnhäusern ab.

Sanierung Falkenberger Straße 166-168 a

Das Bauvorhaben in der Falkenberger Straße 166-168a konnte im vergangenen Dezember mit der Übergabe der neuen Loggien an die Nutzer fertiggestellt werden. Das Bauvorhaben beinhaltete u.a. eine Strangsanierung mit kompletter Baderneuerung, die Erneuerung der Schmutz- und Trinkwasserleitungen, die Erneuerung der Abluftanlagen für Bad und Küche inklusive Umstellung

auf zentrale Dachventilatoren mit Differenzdruck gesteuerter Entlüftung, den Rückbau der Gasversorgung des Hauses aufgrund der Heizungsumstellung auf Fernwärme, den Anbau von Loggien an alle Wohnungen, die Überarbeitung der gesamten Fassade, die Erneuerung von Dacheindeckung und Regenfallrohre und zu guter Letzt die Treppenhauissanierung. Mit der Neugestaltung der Außenanlagen ist das gesamte Bauvorhaben Anfang April 2025 abgeschlossen worden.

Strangsanierung Schönstraße 66-67

Die Strangsanierung in der Schönstraße 66-67 wurde planmäßig im vergangenen Jahr beendet. Sämtliche Sanitärinstallationen wurden hier erneuert und die Bäder gefliest.

Die Gas-Etagenheizungen wurden zurückgebaut und durch eine Zentralheizung ersetzt. Die neu gebaute Anlage wird weiterhin mit Erdgas betrieben und nutzt das energetische Einsparpotential, welches die Zentralisierung bietet. Sollte die Fernwärmeversorgung irgendwann doch noch unser Wohngebiet in der Schönstraße erreichen, wäre der Anschluss an diese Versorgung wesentlich vereinfacht und ohne erneute Umbauarbeiten in den Wohnungen möglich.

Fernwärme HA-Stationen Bernkasteler- /Piesporter Straße

Ein weiteres Bauvorhaben 2024 war die Erneuerung der Fernwärme-Hausanschlussstationen aus den frühen neunziger Jahren in der Bernkasteler Straße 22-24a und der Piesporter Straße 7-8b.

Die neuen Stationen benötigen durch den Einsatz hocheffizienter Umwälzpumpen weniger Elektroenergie und sind in der Betriebsweise durch verbesserte Regelung genauer an den Heizungs- und Warmwasserbedarf im Zusammenspiel beider anpassbar, was nicht nur Kosten spart, sondern auch zur Co2- Minderung beiträgt.

Wohnumfeld Fahrradhäuser

Auch im Jahr 2024 wurde in unseren Wohngebieten das Wohnumfeld weiter gestaltet und erheblich instandgesetzt. So sind im Wohngebiet Musikerviertel 2 weitere Fahrradhäuser für die Objekte Indira-Gandhi-Straße 17 und 18 sowie im Bereich der Falkenberger Straße Süd für das Objekt Falkenberger Straße 9-12 aufgestellt worden. Arbeiten, wie die Instandsetzung von Gehwegen und Hauseingangsbereichen, wurden ebenfalls umfangreich durchgeführt. Im Bereich der Otto-Brahm-Straße konnte nach der abgeschlossenen Sanierung 2023 die Gestaltung des Wohnumfeld abgeschlossen werden. Hier wurde ein neuer breiterer Gehweg angelegt und die Vorgärten und Hauseingangsbereiche so gestaltet, dass ein leichter Zugang möglich ist. Witterungsbedingt konnte der Neubau von 8 Pkw-Stellplätzen vor dem Objekt erst Anfang dieses Jahres abgeschlossen werden.

Ausblick 2025

Bereits in unseren Wohngebietsversammlungen im Herbst 2024, wurden die Vertreter ausführlich über den Bauplan 2025 informiert. Dennoch gibt Herr Czaja einen kleinen Ausblick auf einzelne bereits laufende bzw. beauftragte Maßnahmen für das laufende Jahr 2025.

Auch nach nunmehr kompletter Sanierung des Bestandes, liegt die Sanierung einzelner Gebäude auch schon 30 Jahre zurück und erfordert eine erneute Auffrischung. So setzen wir im Jahr 2025 unser Bestreben fort, unseren Wohnungsbestand instand zu halten und sinnvoll zu modernisieren. Ziel ist es dabei immer, den Wohnkomfort für unsere Mitglieder zu verbessern und unsere Gebäude auf den Stand der Technik zu bringen und den höheren energetischen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei ist es wichtig, die Bauprojekte in finanziell angemessenem Rahmen umzusetzen und die Belastungen für Mieter und Ausführende möglichst gering zu halten.

Fassade Wittlicher Straße 1-7

Wie bereits 2024 die Fassadensanierung des Objektes Wittlicher Straße 11-17 wird auch an der Fassade Wittlicher Straße 1-7 in diesem Jahr eine umfangreiche Sanierung ausgeführt. Hier müssen zunehmende Schäden an der obersten Putzschicht behoben werden. An einigen Stellen löst sich der Putz von der Wärmedämmung und führt zu großflächigen Abplatzungen. Der alte Putz wird nun bis auf den stabilen Untergrund entfernt und anschließend neu aufgetragen.

Diese Maßnahme sorgt nicht nur für die optische Aufwertung, sondern schützt das Gebäude auch vor Langzeitschäden durch eindringende Feuchtigkeit.

Diverse Maßnahmen

Beginnend in den Objekten Indira-Gandhi-Straße 17 bis 19e werden die Gegensprech- und Briefkastenanlagen modernisiert. Die Gegensprechanlagen werden dem neueren Stand der Technik angepasst und die Briefkastenanlagen werden so erneuert, dass sie für das erhöhte Aufkommen und die Größe der Postwurfsendungen tauglicher werden.

Beispiel Investitionen

Aber trotz aller Nachhaltigkeit ist eben nichts für die Ewigkeit, so sind wir auch schon wieder in den ersten sanierten Objekten dabei, erneut wie bereits erwähnt z.B. die Fassaden zu ertüchtigen, Treppenhäuser zu malern oder eben Heizungsanlagen gegen modernere vor allem aber effizientere zu erneuern. Es bleibt ein ständiger Kreislauf. Viele kleine Maßnahmen ergänzen das Gesamtpaket, um allen Mitgliedern das Wohnen und Leben in ihrer Genossenschaft so angenehm und harmonisch wie möglich zu gestalten.

Kinderfest und Lichterfahrt

Zur Freude aller Organisatoren lockte das Kinderfest im vergangenen Jahr mehr als 500 Besucher an, die mit vielen Höhepunkten belohnt wurden. Das 30. Kinderfest findet am 06. Juni 2025, die Vorbereitungen sind weitestgehend abgeschlossen.

Neben den zahlreichen sehr anspruchsvoll organisierten Veranstaltungen oder Kursen in der Begegnungsstätte oder im Freizeithaus Smetanastraße, welches sich zunehmend höherer Beliebtheit erfreut, waren auch die beliebten Lichterfahrten zum Jahresausklang wieder ein Höhepunkt für alle Jubilare und deren Begleiter. Mehrere Hundert Mitglieder und deren Begleitung haben die Einladung angenommen und konnten wieder einen wunderschönen Nachmittag auf dem Spargelhof in Klaistow verbringen, der mit der Fahrt durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin seinen Abschluss fand. Diese Veranstaltung mit unseren Senioren ist ein fester Bestandteil genossenschaftlichen Lebens und als gemeinsamer Jahresabschluss nicht mehr wegzudenken. Die Vielzahl der teilnehmenden Mitglieder ist ein Zeichen für uns, dass unsere Philosophie - allen Mitgliedern ein Wohnen in unserer Genossenschaft bis ins hohe Alter zu ermöglichen - auch angenommen wird und funktioniert.

Auch die große Resonanz und Teilnahme der Vertreter an dem gemeinsamen Nachmittag in Klaistow, den wir bei einem Gänseessen genießen konnten, zeigte die Verbundenheit zu Ihrer Genossenschaft.

Die Mühen um den Erhalt des Mittagsangebotes im alten Waschhaus Chopinstraße stellt uns immer wieder vor neue Herausforderungen, da es schwer ist, verlässliche Caterer zu finden, die sich langfristig engagieren. Dieses Angebot zu erhalten, gehört dazu und ist auch die gelebte genossenschaftliche Idee, die nicht nur unser Leitbild, sondern auch unser tägliches Handeln prägen.

Herr Czaja gibt abschließend noch eine kurze Bemerkung in eigener Sache. Mit der Wahl der neuen Vertreter, endet morgen die Amtszeit der Legislaturperiode 2020-2025. Viele Anwesende stehen auch in der nächsten Legislatur wieder als Vertreter zur Verfügung. Auf die Inhalte der Wahl wird im weiteren Verlauf Herr Fuchs in seiner Funktion als Vorsitzender des Wahlvorstandes noch näher eingehen.

Gemeinsam haben wir in den vergangenen 5 Jahren vieles erreicht. Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG steht wirtschaftlich auf stabilen Säulen, was für die weitere Entwicklung ein wichtiges Fundament ist.

Geht man durch unsere Wohngebiete, sieht man die positive Entwicklung, an der Sie mit Ihren Entscheidungen, Vorschlägen und kritischen Hinweisen einen großen Anteil haben.

Herr Czaja bedankt sich bei allen für die gemeinsame Zusammenarbeit, die sich aus seiner Sicht immer konstruktiv und im Sinne unserer Genossenschaft gestaltet hat. Er hofft aber auch, von dem einen oder anderen weiter einen Rat oder Hinweise zu bekommen, auch wenn er das Feld nun Jüngeren abgetreten hat und sich nicht mehr für eine Wahl als Vertreter aufstellen lassen hat. Es ist nicht das Amt allein, sondern der Wille mitzugestalten und sich einzubringen. Das kann man als Mitglied genauso.

Pause

TOP 8: Bericht des Vorstandes zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2024

Herr Affeld begrüßt erneut nochmals die Anwesenden zur heutigen Vertreterversammlung. Wie gewohnt haben die Vertreter die Unterlagen zum Geschäftsbericht – bestehend aus Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – bereits vorab erhalten. Diese Unterlagen geben einen umfassenden Überblick über das vergangene Geschäftsjahr und fassen die wichtigsten Entwicklungen in Zahlen zusammen. Herr Affeld erläutert den Anwesenden ausgewählte Zahlen und Kennziffern näher.

Er gibt den Hinweis, dass die Jahresabschlussprüfung für das Jahr 2024, das den Vertretern in Form des Geschäftsberichts vorliegt, wie vorgesehen in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres erfolgen wird.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (Mietpreisentwicklung)

Ein erheblicher Teil unserer Einnahmen ergibt sich aus den Nutzungsgebühren, die unsere mit Wohnraum versorgten Mitglieder leisten. Die Nettokaltmieten innerhalb der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigen eine konstante Entwicklung. Der Berliner Mietspiegel wiederum steigt seit Jahren kontinuierlich – und auch im Jahr 2024 sind die Werte mit dem neuesten Mietspiegel erneut gestiegen. Unsere Durchschnittsmieten folgen diesem Trend jedoch in moderater Form: stets etwas unterhalb des Durchschnitts der BBU-Genossenschaften und deutlich unter dem Berliner Mietspiegel.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (Betriebskosten)

Aber nicht nur die Mieten müssen bezahlt werden – auch die Betriebs- und Heizkosten stellen für unsere Mitglieder einen erheblichen Kostenfaktor dar. Die Betriebs- und Heizkosten sind in den letzten fünf Jahren deutlich gestiegen – ein Trend, der vielen aus der eigenen Abrechnung bekannt sein dürfte. Insbesondere die Energiekrise, gestiegene Fernwärmepreise sowie allgemeine Kostensteigerungen im Dienstleistungssektor haben hier erheblich beigetragen. Wir arbeiten kontinuierlich daran, durch Ausschreibungen, Digitalisierung und Effizienzsteigerungen gegenzusteuern, doch viele dieser Entwicklungen liegen außerhalb unseres direkten Einflussbereichs. Transparenz und Nachvollziehbarkeit bleiben für uns dabei oberstes Gebot. Aber Sie sehen, dass wir auch hier unter dem Berliner Durchschnitt liegen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass seit den gestiegenen Kosten, jeder verantwortungsvoll mit seinen eigenen Verbräuchen umgeht.

Preisentwicklung für Instandhaltungsleistungen an Wohngebäuden

Die nächste Folie zeigt die Preisentwicklung für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden – im Vergleich zum Verbraucherpreisindex, auch bekannt als Inflationsrate. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten sind in den letzten fünf Jahren um rund 45 % gestiegen – ein erheblicher Anstieg. Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei 21,5 %. Interessanterweise haben sich die Kosten für Neubauvorhaben inzwischen an das Niveau der Instandhaltungskosten angeglichen. Das macht deutlich, wie stark gerade der Bereich der Bestandspflege unter Druck geraten ist – und welchen Herausforderungen wir als Wohnungsunternehmen begegnen müssen.

Zinsentwicklung der letzten 5 Jahre

Seit dem Tiefstand 2021 haben sich die Kreditkonditionen nahezu vervierfacht. Durch unsere vorausschauende Finanzierungsstrategie in den Niedrigzinsjahren konnten wir davon profitieren und ein Zinsniveau von unter 2 % über mehrere Jahre hinweg sichern. Bei Umschuldungen und Neuaufnahmen im vergangenen Jahr wurden jedoch auch wir mit den gestiegenen Zinssätzen konfrontiert, so Herr Affeld. Der Blick nach vorn zeigt: Eine schnelle Rückkehr zu früheren Zinsniveaus ist im wohnungswirtschaftlichen Immobiliensektor unwahrscheinlich. Vielmehr müssen wir mit

stagnierenden oder nur langsam sinkenden Zinsen rechnen – was eine umso genauere Planung notwendig macht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zum Kapitalfluss

Herr Affeld erläutert nun die konkreten Einnahmen und Ausgaben des Geschäftsjahres. Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen: 20,1 Mio. € an Nutzungsgebühren bilden dabei den größten Posten.

Hinzu kommen 5 Mio. € aus aufgenommenen Krediten, 20.000 € an Beteiligungserträgen, 70.700 € an Zinserträgen sowie 223.800 € aus sonstigen betrieblichen Erträgen – darunter Skontoerträge, Eintrittsgelder und Versicherungsentschädigungen.

Den Einnahmen des Jahres 2024 stehen selbstverständlich auch entsprechende Ausgaben gegenüber:

Für Betriebskosten und Grundsteuer wurden rund 5,8 Mio. € aufgewendet. Baumaßnahmen schlugen mit 3,9 Mio. € zu Buche, Instandsetzungen mit 2,5 Mio. € und Instandhaltungen mit weiteren 3,3 Mio. €. Für Zins- und Tilgungsleistungen wurden 6,5 Mio. € aufgebracht, für Personal 2,5 Mio. € und für sonstige betriebliche Aufwendungen 0,8 Mio. €.

Damit sind die Einnahmen und Ausgaben des Jahres 2024 vollständig dargestellt.

Er stellt fest, dass im Zusammenhang mit der weltpolitischen Lage auch die kommenden Jahre wirtschaftlich herausfordernd bleiben werden.

Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsplan bis 2030

Auch im vierten Quartal 2024 haben wir uns, wie jedes Jahr, mit der wirtschaftlichen Zukunft unserer Genossenschaft beschäftigt.

Das Ergebnis: Ein umfassender Wirtschaftsplan bis 2030, der die kommenden sechs Jahre abdeckt. Im Einklang mit der allgemeinen Kostenentwicklung wird mit einem moderaten Anstieg bei den Einnahmen und Ausgaben gerechnet.

Im Mittelpunkt steht weiterhin die stabile Liquidität und eine verlässliche wirtschaftliche Basis – als Fundament dafür, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft sicheren und bezahlbaren Wohnraum für jetzige und künftige Generationen bereitstellen kann.

Vermögenslage der Genossenschaft

Im Jahr 2024 konnten wir den Wert unserer Sachanlagen durch aktivierungsfähige Baumaßnahmen um 1,6 Mio. € Euro erhöhen. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 haben sich die liquiden Mittel um rund 168.000 € leicht verringert.

Insgesamt führte dies zu einer Erhöhung des Bilanzvolumens um 1,5 Mio. €.

Auf der Passivseite haben sich sowohl das Eigenkapital als auch das Fremdkapital im Jahr 2024 um insgesamt 1,7 Mio. € erhöht.

Gleichzeitig sind die Verbindlichkeiten leicht zurückgegangen.

In der Gesamtschau ergibt sich daraus für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von 1,8 Mio. €.

Eigenkapitalquote im 5-Jahresvergleich

Wie in der Grafik zu sehen ist, hat sich unsere Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren konstant oberhalb von 50 % bewegt – ein sehr stabiler Wert

Damit liegt sie deutlich über dem kritischen Schwellenwert von 25 % und zeigt einmal mehr, wie verlässlich unsere finanzielle Situation ist.

Herr Affeld betont, dass wir trotz spürbar steigender Kosten und anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten mit Zuversicht nach vorn blicken können.

Unsere umsichtige Planung und strategisch ausgerichtete Finanzführung haben dazu beigetragen, dass wir heute stabil stehen – und es auch morgen können.

Das gibt uns die Möglichkeit, weiterhin nachhaltig zu wirtschaften und unseren Mitgliedern verlässlichen, sicheren und fairen Wohnraum zu bieten – gerade in einer Zeit, in der dieser immer knapper wird.

Abschließend bedankt er sich bei den Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit.

Und ein besonderer Dank gilt den Vertreterinnen und Vertretern für ihr Vertrauen, ihre Zeit und ihre engagierte Mitwirkung in den vergangenen fünf Jahren.

TOP 9: Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2024

Herr König bittet um Abstimmung zur Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht 2024 mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	44 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass die Bilanz, mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 mit 44 Zustimmungen festgestellt ist.

TOP 10: Abstimmung zum Beschluss 1/2025 – Verwendung des Bilanzergebnisses

Herr König bittet um Abstimmung zum Beschluss 1/2025 - Verwendung des Bilanzergebnisses - mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	43 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	1 Stimme

Herr König stellt fest, dass der Beschluss 1/2025 – Verwendung des Bilanzergebnisses - mit 43 Zustimmungen und 1 Stimmenenthaltung angenommen ist.

TOP 11: Abstimmung zum Beschluss 2/2025 – Satzungsänderung

Herr König verweist auf die mit der Einladung zugegangenen Unterlagen wie Beschluss 2/2025 und die Satzungsänderungen, die in einer gesonderten Veranstaltung am 25.3.2025 mit allen Vertreterinnen und Vertretern ausführlich beraten wurden. Der im Ergebnis formulierte Satzungsentwurf ist allen mit der Einladung zugegangen. Er bittet um Abstimmung mit der Stimmkarte zum Beschluss 2/2025 – Satzungsänderungen.

Die Abstimmung hatte folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	44 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Beschluss 2/2025 – Satzungsänderungen - mit 44 Zustimmungen einstimmig angenommen ist.

TOP 12 – Bericht des Wahlvorstandes zur Vertreterwahl

Herr König übergibt das Wort an Herrn Fuchs, Vorsitzender des Wahlvorstandes.

Herr Fuchs begrüßt die Anwesenden und informiert, dass in der Zeit vom 17. bis 31.03.2025 die Bereits sechste Wahl zum Vertreter und Ersatzvertreter unserer Genossenschaft für das höchste Gremium, die Vertreterversammlung, stattfand. Alle wahlberechtigten Mitglieder waren aufgerufen, von ihrem Recht auf Mitbestimmung Gebrauch zu machen und sich an der Briefwahl zu beteiligen.

Herr Fuchs zeigt den Anwesenden die 6 Wahlbezirke der Genossenschaft auf und verweist auf die detaillierte Zuordnung der einzelnen Wirtschaftseinheiten zu einem Wahlbezirk, die in der Übersicht, die mit der Wahlbekanntmachung in der Mitgliederinformation IV – 2024 übergeben wurde. Das endgültige Wahlergebnis wurde durch den Wahlvorstand in seiner Sitzung am 16. April 2025 für alle Wahlbezirke bestätigt und hatte folgendes Ergebnis.

Die Auszählung erfolgte am 31.03.2025 mit rechentechnischer Unterstützung in 4 Gruppen. Im Ergebnis der Stimmenauszählung bestätigte der Wahlvorstand auf den Auszähllisten die Wahlberechtigten, die eingegangenen Wahlbriefe, die gültigen und ungültigen Stimmzettel in den einzelnen Wahlbezirken. Die Wahlbeteiligung lag insgesamt bei 31,15 %.

Von den 1.475 abgegebenen Stimmzetteln waren 2 Stimmzettel ungültig. Ein Stimmzettel war nicht ausgefüllt und der zweite Stimmzettel ließ den Willen des Abstimmenden nicht eindeutig erkennen. Leider trafen nach dem 02.04.2025 noch weitere 33 Wahlbriefe ein, die nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Das vorliegende Wahlergebnis wird durch den Wahlvorstand bestätigt.

Im Vergleich mit anderen Berliner Genossenschaften ist unser Ergebnis der Wahlbeteiligung im guten Mittel. Für die benötigten 87 Vertreter und Ersatzvertreter stellten sich 93 Mitglieder der Wahl. Auch diese hohe Bereitschaft sich für die Genossenschaft ehrenamtlich zu engagieren, gibt es längst nicht in allen Genossenschaften.

Herr Fuchs betrachtet die Wahlbeteiligung in den einzelnen Wahlbezirken prozentual und stellt fest, dass diese zwischen 29 und 41% im Vergleich zur letzten Wahl nur geringfügig niedriger ausgefallen ist, dennoch aber in den einzelnen Wahlbezirken ein gutes Wahlergebnis erreicht wurde. Im Ergebnis der Vertreterwahl 2025 wurden 62 Vertreter und 25 Ersatzvertreter gewählt. Der Wahlvorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, die zu diesem guten Wahlergebnis beigetragen haben. Alle an der Wahl Beteiligten haben mit ihrer Stimmenabgabe garantiert, dass die Vertreterversammlung auch in den nächsten Jahren aktiv und demokratisch an der Entwicklung unserer Genossenschaft mitwirken kann.

Er bedankt sich im Namen des Wahlvorstandes auch bei den Wahlhelfern, Frau A. Rechenberg, Frau Eckert, Frau Socha, Herr Kißmann, Herr Lück und Herr Lobedan.

Mit einer Sonderausgabe zur Vertreterwahl 2025 werden im III. Quartal 2025 alle Mitglieder über das Wahlergebnis informiert und die Vertreter und Ersatzvertreter in den einzelnen Wahlbezirken mit einem Foto vorgestellt. Im Namen des Wahlvorstandes wünscht Herr Fuchs den alten und neu gewählten Vertretern, deren Legislaturperiode ab morgen, ein Tag nach dieser Vertreterversammlung, beginnt, viel Erfolg bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zum Wohle unserer Genossenschaft.

Herr Fuchs fragt, ob es noch Anfragen zur Wahl gibt. Frau Marene von Pluto-Prondzinski meldet sich zu Wort und fragt, wie besonders junge Mitglieder für das Amt des Vertreters beworben werden. Herr Fuchs antwortet auf die Frage, dass der gewählte Wahlvorstand natürlich auch für die Wahl geworben hat. Er selbst habe einen Beitrag in der Mitgliederinformation veröffentlicht. Herr Czaja meldet sich zu Wort und informiert, dass gerade auch durch die jüngere Generation in der Geschäftsstelle neue Wege der Öffentlichkeitsarbeit gegangen werden. So sind wir auf INSTAGRAM aktiv und auch unsere WEB-Seite wird derzeit aktualisiert. Auch in den Gesprächen der Mitgliederbetreuer mit den Interessenten und neuen Mitgliedern wird die Vertreterarbeit aktiv beworben.

Herr Fuchs ergänzte, dass der Wahlvorstand die Vorschläge und Anregungen, die während der Vertreterwahl an sie herangetragen wurden, in einer gesonderten Zusammenkunft auswerten wird um sie bei der nächsten Wahl zu berücksichtigen. Er bittet Frau von Pluto-Prondzinski auch ihre Vorschläge an den Wahlvorstand heranzutragen.

TOP 13: Ersatzwahl eines Aufsichtsratsmitglieds

Herr König beruft sich auf seine Rede am Anfang der Versammlung und erläutert den Anwesenden, dass der Aufsichtsrat bis zum Ableben von Herrn Sobczyk aus 4 Mitgliedern bestand und die nächste turnusmäßige Wahl des Aufsichtsrates im Jahr 2026 stattfindet, so dass die Wahl eines Ersatzmitgliedes für die verbleibende Amtszeit von einem Jahr erfolgt. Für diesen Tagesordnungspunkt übergibt er das Wort an Herrn Fuchs, Vorsitzender des Wahlvorstandes.

Herr Fuchs stellt die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung nochmals fest und informiert das Gremium über den Ablauf der Wahl. Als Kandidat hat sich Herr Andreas Karbaum, Mitglied der Genossenschaft und ehemaliger technischer Leiter der Genossenschaft, zur Wahl gestellt.

Er bittet Herrn Karbaum sich dem Gremium kurz vorzustellen und übergibt ihm das Wort. Herr Karbaum erläutert kurz seine Motivation und Verbundenheit zur Genossenschaft als Grundlage für seine Kandidatur.

Herr Fuchs bedankt sich bei Herrn Karbaum bittet die Vertreterinnen und Vertreter um die Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung für Herrn Andreas Karbaum hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	40 Stimmen
Gegenstimmen:	1 Stimme
Stimmenenthaltungen:	3 Stimmen

Herr Fuchs stellt fest, dass Herr Andreas Karbaum mit 40 Zustimmungen, 1 Gegenstimme und 3 Stimmenenthaltungen von der Vertreterversammlung als Aufsichtsratsmitglied bis zur Neuwahl 2026 gewählt ist. Er beglückwünscht Herrn Karbaum und übergibt das Wort an Herrn König.

Frau Irene Kowalik meldet sich zu Wort und möchte, dass in der Ansprache von Personen alle Geschlechter berücksichtigt werden. Sie vermisst das oftmals. Herr Czaja bemerkt, dass wir immer die Anrede Vertreterinnen und Vertretern wählen und erläutern, dass immer alle Geschlechter gemeint sind.

Herr König beglückwünscht Herrn Karbaum ebenfalls und freut sich auf eine gute Zusammenarbeit. Er bedankt sich abschließend bei allen Anwesenden und beendet die 35. ordentliche Vertreterversammlung. Er wünscht allen einen angenehmen Heimweg.



Ulf König
Aufsichtsratsvorsitzender/
Versammlungsleiter



Peter Czaja
Technischer Vorstand/
Protokollführer



Philip Affeld
Kaufmännischer Vorstand