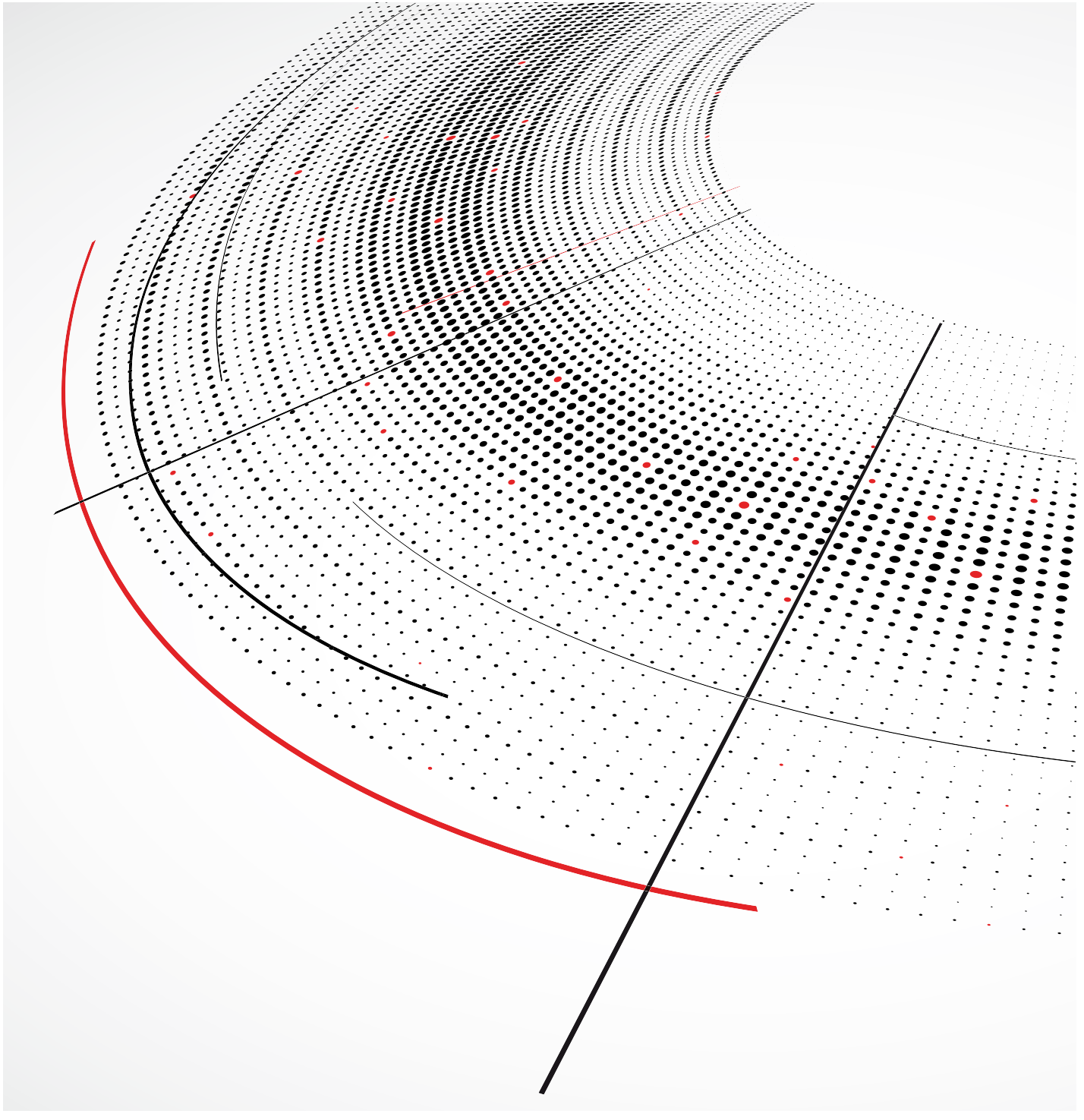


Bericht über das Geschäftsjahr 2014



GESCHÄFTSBERICHT

der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

2014

IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG
Storkower Straße 101 · 10407 Berlin
Telefon (030) 42 19 08 -11
Telefax: (030) 42 19 08 -99
info@wbg-zentrum.de
www.wbg-zentrum.de

Layout, Satz, Druck:

Grünwald
Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Telefon (030) 500 185-0
Telefax (030) 500 185 55
info@gruenwald-werbung.de
www.gruenwald-werbung.de

Bildernachweis:

Fotograf Rajko Knobloch

Auf einen Blick

	2014	2013
Anzahl der Mitglieder	5.766	5.839
Geschäftsguthaben	4.713,3 T€	4.750,8 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.450	4.436
Bilanzsumme	153.359,3 T€	160.040,2 T€
Bankguthaben	25.863,1 T€	32.617,5 T€
Jahresergebnis	-3.359,5 T€	-670,7 T€
Personalaufwendungen	2.417,8 T€	2.324,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.076,4 T€	18.446,8 T€
Instandhaltungsaufwendungen	7.199,2 T€	5.062,3 T€
Kreditverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag	72.407,7 T€	75.363,8 T€
Eigenkapitalquote	49,5 %	49,7 %
Leerstandsquote	0,8 %	0,4 %
Kündigungsquote (WE)	4,3 %	3,5 %

Organe der Genossenschaft

Vorstand (Stand Mai 2015)

Mario Palm

Dr. Marlies Hartmann

seit 15.02.2015

Aufsichtsrat

Martina Berlin

Werner Jäger

Gabriele Fischer

Manfred Gust

Karlheinz Schmieder

Johannes Schwontkowski

Aufsichtsratsvorsitzende

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Schriftführer

Stellvertretender Schriftführer

Die 1957 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG ist eine mittelgroße Genossenschaft mit Sitz in Berlin-Pankow (Prenzlauer Berg), Storkower Straße 101.

Am 31.12.2014 verwaltete die Genossenschaft 4.422 Wohnungen, 3 Gästewohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 352 Stellplätze und 98 Garagen. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.



Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2014

Wirtschaftsbericht 2014

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Berliner Einwohnerzahlen sind 2014 um rund 44.700 gestiegen. Im vierten Jahr in Folge lag der Anstieg bei über 40.000 Personen. Grundlage hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch eine weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, während der Leerstand kontinuierlich abnimmt.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2014 eine Steigerung um 1,6 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (2,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor niedrigen Neubauleistung andererseits kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden.

Per 31.12.2014 zählte der Bezirk Pankow gem. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 384.367 Einwohner auf einer Fläche von 103,07 km². Somit lag am Stichtag die Bevölkerungsdichte bei 3.729 Einwohnern pro km². Zwei Drittel der Bevölkerung des Bezirks leben in den drei größten Ortsteilen: Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee. Prenzlauer Berg ist der am fünfdichtesten besiedelte Ortsteil Berlins. Für das Jahr 2030 wird in der mittleren Variante der gesamtstädtischen Rechnung für Berlin eine Bevölkerungszahl von circa 3,756 Millionen erwartet. Bei der Betrachtung der prozentualen Veränderung der Bevölkerungszahl der Berliner Bezirke von 2011 bis 2030 liegt Pankow mit einem Plus von 16,3 Prozent an Platz eins und verzeichnet damit das größte Wachstum.

Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist nachfolgend aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ersichtlich.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar (in TEUR):

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	198,0	0,1
Sachanlagen	118.790,6	77,1	120.527,4	81,7
Summe	118.790,6	77,1	120.725,4	81,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte und geleistete Anzahlungen	2.284,4	1,5	737,5	0,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	233,5	0,2	330,2	0,2
Liquide Mittel	32.617,5	21,2	25.863,1	17,5
Rechnungsabgrenzungsposten	64,3	0,0	59,1	0,0
Summe	35.199,6	22,9	26.989,9	18,2
Bilanzvolumen (ohne fertige Leistungen)	153.991,2	100,0	147.715,3	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	76.505,2	49,7	73.143,7	49,5
Fremdkapital	75.363,8	48,9	72.407,7	49,0
Summe	151.869,0	98,6	145.551,4	98,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	113,0	0,1	218,4	0,2
Verbindlichkeiten	2.009,2	1,3	1.945,5	1,3
Summe	2.122,2	1,4	2.163,9	1,5
Bilanzvolumen	153.991,2	100,0	147.715,3	100,0

In dieser Darstellung ist gegenüber der Bilanz eine Verrechnung von unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen vorgenommen worden. Das dadurch bereinigte Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 6.275,9 T€ verringert. Ursächlich sind die Reduzierung der liquiden Mittel sowie des Eigen- und Fremdkapitals.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2014 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (120.725,4 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert (145.551,4 T€). Damit stellt sich der Deckungsgrad B mit 120,6 % als ausreichend dar.

Die Veränderungen im Anlagevermögen basieren insbesondere auf den Aktivierungen des neuen wohnungswirtschaftlichen Software-Programms „Immotion“, der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, von Bauvorbereitungskosten sowie Büro- und Geschäftsausstattungen in Höhe von insgesamt 5.021,7 T€. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.545,1 T€ sowie Anlagenabgänge (Bauvorbereitungskosten) in Höhe von 542,8 T€.

Das Eigenkapital beträgt 73.143,7 T€. Das entspricht einer Eigenkapital-Quote von 49,5 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gesunken. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen (35 % in 2013).

Die Entwicklung der Eigenkapitalquote im 5-Jahresvergleich:

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	49,5 %	49,7 %	59,0 %	57,7 %	55,7 %

Finanzlage

Die Genossenschaft kam im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	32.617,5	10.231,3
Zunahme		22.386,2
Abnahme	6.754,4	
Stand 31. Dezember	25.863,1	32.617,5
davon Bausparguthaben	4.218,5	1.386,8
davon verpfändet	2.800,0	

Der Anteil der liquiden Mittel (inklusive der Bausparguthaben und der verpfändeten Gelder) am Bilanzvolumen entwickelte sich im 5-Jahresvergleich wie folgt:

	2014	2013	2012	2011	2010
Quote der liquiden Mittel	17,5 %	21,2 %	7,8 %	6,8 %	7,7 %

Die gegenwärtigen Investitionsplanungen für Maßnahmen im Bestand sehen kurz- und mittelfristig keine weitere Aufnahme von Fremdmitteln vor. Die liquiden Mittel in Höhe von 25.863,1 T€ (Vorjahr: 32.617,5 T€) werden zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen eingesetzt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert. Von insgesamt 72.407,7 T€ sind 12.071,9 T€ (Vorjahr 13,3 Millionen Euro) Altschulden, besichert durch eine Ausfallbürgschaft des Landes Berlin. Das Fremdkapital ist um die planmäßige Tilgung in Höhe von 2.956,1 T€ gemindert. Für die Tilgungen im 5-Jahresvergleich ergibt sich folgendes Bild (in TEUR):

	2014	2013	2012	2011	2010
Tilgungen	2.956,1	20.944,6	1.385,0	3.893,4	3.775,6

Die WBG Zentrum eG hatte 2013/2014 entschieden, neben der laufenden Tilgung der Kredite Mittel für Bausparverträge aufzubringen, um nach Auslaufen der Zinsbindung der neu aufgenommenen Kredite weiterhin von niedrigem Zinsniveau profitieren zu können. Die Bausparsumme beträgt 42.449,3 T€. Die jährlichen Sparbeiträge belaufen sich auf 1.942,2 T€. Es wird kritisch geprüft, inwieweit die Sparbeiträge mittelfristig wirtschaftlich sinnvoll geleistet werden sollen.

Der Zinsaufwand stellte sich in den letzten 5 Jahren wie folgt dar (in TEUR):

	2014	2013	2012	2011	2010
Fremdkapitalzinsen / Darlehenszins und Bürgschaftsgebühren	2.653,3	2.057,9	2.396,4	2.604,6	2.835,8

In den Zinsaufwendungen 2014 sind Zahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen für Sondertilgungen (474,5 T€) enthalten. Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit weiterhin nachhaltig beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für 2015 sind dafür Ausgaben in Höhe von 11.067 T€ vorgesehen.

Finanzierungsmaßnahmen

Neue Kredite wurden in 2014 nicht aufgenommen. Alle Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse (in TEUR):

	2014		2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Erträge					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.076,4	99,4	18.446,8	96,3	629,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	520,4	2,7	317,2	1,7	203,2
Bestandsveränderungen	-404,8	-2,1	317,2	2,0	-795,9
Zwischensumme	19.192,0	100,0	19.155,1	100,0	36,9
Aufwendungen					
Betriebskosten und Grundsteuern	5.847,0	25,8	6.157,6	31,1	-340,5
Instandhaltungsaufwand	7.199,2	31,8	5.062,3	25,5	2.136,9
Personalaufwendungen	2.417,8	10,7	2.324,0	11,7	93,8
Abschreibungen	2.510,4	11,2	2.454,7	12,3	90,4
Zinsaufwendungen inkl. Aufzinsung	2.667,0	11,8	2.086,7	10,5	583,3
Übrige Aufwendungen	1.983,3	8,7	1.775,9	8,9	207,4
Zwischensumme	22.662,4	100,0	19.861,2	100,0	2.771,3
Zinserträge	110,9		65,2		
Jahresergebnis	-3.359,5		-670,7		

Die Umsatzerlöse in 2014 liegen um 629,6 T€ höher als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr auf 19.076,4 T€ gestiegen (Vorjahr 18.446,8 T€). Hauptursache waren insbesondere höhere Erlöse aus den Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Nettokaltmieten (Soll) einschl. Gewerbe betrugen insgesamt 12.949,5 T€. Die **Sollmieten** für Wohnungen sind

im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % bzw. um 142,7 T€ gestiegen und betrugen 12.700,8 T€. Ursächlich hierfür sind höhere Mieten infolge von Neuberechnungen der Grundmiete lt. Mietspiegel 2013 und Modernisierungsmaßnahmen/Wertverbesserungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Wohnungen) zum Stichtag 31.12.2014 (berechnet aus dem Quotienten von vertraglich vereinbarter Nettokaltmiete geteilt durch Anzahl der m² vermietbarer Wohnfläche betrug für unsere Genossenschaftswohnungen 2014 3,94 Euro/m² (Vorjahr: 3,89 Euro/m²). Damit liegen unsere Mieten weiterhin deutlich unter dem für 2013 vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ermittelten Durchschnittsmiete von 4,97 €/m² für Berliner Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 4.000 Wohnungen.

Entwicklung der Durchschnittsmiete bei der WBG Zentrum eG in den letzten 5 Jahren:

	2014	2013	2012	2011	2010
Durchschnittsmiete pro m²	3,94 €	3,89 €	3,85 €	3,49 €	3,45 €

Zum 01.01.2015 wurde im gesamten Bestand unserer Genossenschaft – begründet mit dem Berliner Mietspiegel 2013 – eine Mieterhöhung durchgeführt. Neben den gesetzlich vorgegebenen Grenzen wurde eine WBG interne Kappung bei 4,58 € pro m² berücksichtigt. Diese Erhöhung wurde ertragswirksam für 2015 mit 1.440 T€ pro Jahr prognostiziert.

Die Sollmieten für Gewerbe erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 38,8 T€. Ursächlich war hierbei der Lasten-Nutzen-Wechsel für die in 2013 erworbenen Objekte Ärztehaus Syringenweg und Waschhaus Gürtelstraße.

Bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (mit Betriebskosten) in Höhe von 19.076,4 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 60,6 T€ (Vorjahr: 48,6 T€). Das sind 0,32 % vom Umsatz (Vorjahr: 0,26 %). Damit sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung wie auch in den Vorjahren sehr niedrig geblieben.

Zum Bilanzstichtag waren 37 Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (2013: 19 WE, 0,5 %). Der Leerstand von Wohnungen beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch Mieterfluktuation entstehenden Sanierungszeiträume. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt **192 Wohnungen gekündigt**. Die Fluktuationsrate (= Kündigungen) beträgt damit durchschnittlich 4,3 % und ist zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahresdurchschnitt: 3,5 %).

Gleichzeitig wurden im Jahr 2014 **174 neue Nutzungsverträge** abgeschlossen (Vj: 152). Davon wurden 19 Mitglieder innerhalb der WBG mit neuem Wohnraum versorgt. Im vergangenen Jahr mussten 10 fristlose Kündigungen ausgesprochen und zwei Zwangsräumungen durchgeführt werden.

Die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen in Höhe von -404,8 T€ ergibt sich zum einen aus einer Reduzierung der kalten Betriebskosten (insbesondere durch den Wegfall der Kosten für die Überprüfung der Trockensteigleitungen, geringerer Kosten für Wartung der Elektroanlagen, geringere Kosten für Hausreinigung) und zum anderen aus der Reduzierung der Heizkosten.

Die Gesamtaufwendungen liegen 2.771,3 T€ über dem Vorjahresniveau. Dabei hat sich der Aufwand für Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr um 2.136,9 T€, für Zinsen um 583,3 T€ und für Übriges um 207,4 T€ erhöht.

Die Position Übrige Aufwendungen enthält Kosten für Rechtsberatung sowie für Prüfung bzw. Sonderprüfung sowie nicht ausgabewirksamen Ausbuchungen aus Anlagenabgängen und Forderungen.

Das im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit reichte nicht aus, um die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Die erforderlichen Tilgungsleistungen wurden demnach aus den verfügbaren flüssigen Mitteln erbracht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft schließt im Geschäftsjahr 2014 mit einem geplanten Jahresverlust in Höhe von 3.359,5 T€ ab (Plan: - 9.548,6 T€; Vorjahr: - 670,7 T€). Der Vorstand schlägt vor, diesen Verlust durch Entnahme aus der zum Bilanzstichtag 67.701,2 T€ umfassenden Sonderrücklage nach §27 Abs.2 Satz 3 DMBilG, zu decken.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2014 fanden die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Gebäudebestand unserer Genossenschaft ihre Fortsetzung. Insgesamt wurden 11.213,1 T€ für Instandhaltung und Modernisierung investiert. Das entspricht einer Erhöhung um 6.082,8 T€ zum Vorjahr.

Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 7.199,2 T€ aufgewendet.

Insbesondere die Erneuerung der Kaltwasser- und Warmwasserverteilung und der E-Anlagen mit Verteilung in allen WBS 70-Beständen sowie die Erneuerung von Balkonen an den Gebäuden des Typs 57 stellten einen Großteil der Aufwendungen dar. Die Aufwendungen im Einzelnen ergeben sich aus nachfolgender Übersicht.

Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 2014:

Erneuerung Kaltwasser- und		Reparatur Schließanlagen/Schlosser	105,6 T€
Warmwasserverteilung	2.118,9 T€	Reparatur Außenanlagen	100,9 T€
Erneuerung E-Anlagen mit Verteilung	1.905,7 T€	Reparaturmaterial Hausmeister	59,9 T€
Erneuerung Aufzugsschachttüren	448,6 T€	Entrümpelung	54,4 T€
Bad-Fliesung	428,0 T€	Tischlerarbeiten	53,1 T€
Reparatur Leerwohnungen	356,6 T€	Reparatur Fugen/Fassade/Balkone	39,9 T€
Drempeldämmung		Reparatur Dach	33,1 T€
(Pieskower Weg, Einsteinstraße,		Reparatur Glaser	29,1 T€
Blümchenviertel)	326,1 T€	Reparatur Heizung	15,4 T€
Reparatur Gas/Wasser/GEH/Abwasser	285,4 T€	Lüftungsanlagen	15,1 T€
Erneuerung Kellerboxen	212,6 T€	Tiefbau	9,5 T€
Reparatur Aufzüge	111,2 T€	Schädlingsbekämpfung	7,1 T€
Reparatur Fußboden/Maler/Maurer/Fliesen	110,6 T€	Sonstiges	25,3 T€

Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen)

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 4.014,2 T€ durchgeführt.

Das betrifft im Einzelnen:

• Erneuerung Balkone mit Wohnflächenvergrößerung	1.733,7 T€
• Anbau 60 zusätzlicher Balkone (Wisbyer Str., Rodenbergstr., Scherenbergstr., Erich-Weinert-Str.)	1.010,7 T€
• Modernisierung von Leerwohnungen	855,6 T€
• Umbau und Modernisierung Ärztehaus Syringeweg 24	282,8 T€
• Heizungscentralisierung Ostseestraße	120,2 T€
• Errichtung eines Spielplatzes	11,2 T€

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder und der Bestand an Geschäftsanteilen haben sich gegenüber dem Vorjahr reduziert. Der Mitgliederstand entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederstand per 31. Dezember 2013	5.839
	Mitglieder
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	176
	176
Abgänge durch	
Kündigungen	128
Ausschlüsse	16
Todesfälle	89
Übertragungen	16
	249
Mitgliederstand per 31. Dezember 2014	5.766

Zum Bilanzstichtag hat die Genossenschaft 5.766 (Vorjahr: 5.839) verbleibende Mitglieder. Davon waren 5.506 Mitglieder mit Wohnungen versorgt, 260 nicht.

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 4.713,3 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 37,5 T€ reduziert (Vorjahr: 4.750,8 T€). Satzungsgemäß ist die Haftung der Mitglieder der Genossenschaft auf die Anzahl der übernommenen Geschäftsanteile beschränkt. Die Höhe eines Geschäftsanteils wurde mit der Satzung vom 25.06.2014 auf 160 € bestimmt. Dies entspricht einer Erhöhung von 6,61 € je Anteil bzw. von 200,1 T€ gesamt, deren Einzahlung rückständig fällig ist.

Vertreterversammlungen

Am 25.06.2014 trat die ordentliche Vertreterversammlung im CEDIO Konferenzzentrum zsammen, um den Jahresabschluss 2013 zu beraten und gemäß § 35 unserer Satzung zu beschließen.

59 Vertreter von 64 nahmen daran teil. Die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2013, zum Lagebericht des Vorstandes, zum Bericht des Aufsichtsrates sowie zur Deckung des Bilanzverlustes wurden gefasst, ebenso die Beschlüsse zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Zudem wurde die überarbeitete Satzung sowie Hausordnung beschlossen. Die Aufsichtsratsvergütung wurde auf insgesamt 25,0 T€ pro Jahr erhöht.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates wurde Martina Berlin für einen begrenzten Zeitraum vom 21.08.2014 bis längstens 31.03.2015 gem. § 23 (7) zum Vorstand bestellt.

Am 22.09.2014 fand die **1. außerordentliche Vertreterversammlung** auf Veranlassung des Aufsichtsrates statt und beschloss die sofortige Abberufung des kaufmännischen Vorstandes, Andreas Schmidt, sowie Kündigung seines Anstellungsvertrages aus wichtigem Grund. 51 Vertreter nahmen daran teil.

Am 10.11.2014 fand die **2. außerordentliche Vertreterversammlung** bei Anwesenheit von 52 Stimmberechtigten statt. Es wurden Beschlüsse zum Ausschluss von Andreas Schmidt aus der Genossenschaft sowie zur Ermächtigung des Aufsichtsrates, sämtliche Rechte der Genossenschaft wegen eines entstandenen bzw. entstehenden Schadens geltend zu machen, gefasst.

Die neue Satzung wurde am 28.11.2014 in das **Genossenschaftsregister** beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Prognosebericht

Risiken und Chancen

Der Vorstand hat ein Risikomanagementsystem entwickelt, das weiterentwickelt und fortgeschrieben werden soll. Es ist so angelegt, dass die Risikoerfassung und -bewertung sowie die Risikokennzahlen mit der Festlegung kritischer Werte ständig an die Marktbedingungen angepasst werden kann.

Die Instrumente zur internen Risikosteuerung dienen auch als Grundlage für die Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Zu den Instrumenten der Risikosteuerung gehören:

- 5-jährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne
- Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- jährliche Werthaltigkeitsprüfung des Anlagevermögens
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios
- monatliche Analysen zur Liquidität
- jährliche Überprüfung und Bewertung der abgeschlossenen Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle zur EDV

Die von der Genossenschaft aufgenommenen Darlehen sind mittel- bis langfristig gesichert. Bei den in 2013 und 2014 vorgenommenen Verpfändungen von Festgeldern der WBG in Höhe von 2.800 T€ für fremde Verbindlichkeiten besteht das Risiko einer langfristigen Verfügungsbeschränkung oder eines Verlustes.

Hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Stabilität ist die WBG Zentrum eG von verschiedenen gesellschaftlichen und Marktentwicklungen abhängig. Der Vorstand wird Veränderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung des Wohnungsmarktes sorgfältig beobachten und die für die Unternehmensentwicklung notwendigen Schlussfolgerungen ziehen.

Dazu gehören insbesondere

- Tendenzen des demografischen Wandels
- Entwicklungen der sozialen Struktur und Einkommenssituation der Mitglieder und Interessenten
- Preisentwicklungen
- Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes

Zu den wesentlichen Risiken, welche die WBG Zentrum eG betreffen, gehören das allgemeine Vermietungs- und Marktrisiko sowie das Finanzierungsrisiko.

Das Vermietungs- und Marktrisiko umfasst die grundsätzlich drohende Erhöhung von Leerstand und Fluktuation durch Veränderungen am Standort sowie durch einen hohen Sanierungsbedarf von Leerwohnungen, letzteres insbesondere bedingt durch demografische Entwicklungen. Insgesamt ist jedoch durch das positive Bevölkerungswanderungssaldo im Stadtbezirk und unserer mietpreislich günstigen Bestände eine weitere hohe Vermietungsquote zu erwarten.

Die in 2014 realisierte Anhebung der einmalig zu zahlenden Gelder bei Eintritt in die Genossenschaft durch Entscheidung der Vertreterversammlung zeigt keine negativen Auswirkungen auf die Vermietungstätigkeit.

Ein Liquiditätsrisiko durch Ausfall von Mieteinnahmen durch Leerstand wird auch weiterhin durch den anhaltend hohen Vermietungsstand und der aktuellen Marktsituation als nachhaltig gering eingeschätzt.

Der Vorstand ist der Auffassung, dass relevante Risiken frühzeitig erkannt und bei Bedarf zeitnah entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Voraussichtliche Entwicklung

Die wirtschaftliche sowie soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder stehen im Mittelpunkt der weiteren Entwicklung. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich auch künftig auf den Kernbereich Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Oberstes Ziel bleibt dabei, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft zu erhalten und nachhaltig zu gestalten.

Alle unternehmerischen Anstrengungen unserer Genossenschaft konzentrieren sich auf die weitere Durchführung werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen in den Bestand. Die sukzessive zeitgemäße Bestandsmodernisierung in allen Gewerken wird weiterhin unsere Planungen bestimmen. Dafür sind in den nächsten 5 Jahren aus jetziger Sicht durchschnittlich 25 €/m² und Jahr vorgesehen, die vollständig durch Eigenkapital finanziert werden sollen.

Im Vordergrund stehen dabei Maßnahmen wie:

- Instandsetzung von Leerwohnungen
- Anbau von Balkonen in den Bautypen Q3A und QPB
- Umrüstung zu barrierearmen Aufzugsanlagen in WBS Bauten
- Zentralisierung von Beheizung und Warmwasserversorgung in Q3A und Typ 57
- Zentralisierung der Wärmeversorgung in QPB
- Überarbeitung Lüftungsanlage QP64
- Weiterführung Strangsanierung (Wasser) in QPB 55/54 und Q3A
- Sanierung der Kaltdächer im gesamten Bestand
- Verringerung von Brandlasten im Kellerbereich
- Einbau zusätzlicher Rauchwarnmelder gem. novellierter Brandschutzordnung
- Gestaltung der Außenanlagen
- Errichtung einer Begegnungsstätte Syringenweg 24 (nach Prüfung der Machbarkeit)

Der langfristigen Planung bis 2022 liegen auszugsweise folgende Eckdaten zugrunde:

1. Die hohe Vermietungsquote soll erhalten werden. Es wird von einer Leerstandsquote von unter 1 % ausgegangen.
2. Durch die moderate Mietanpassung der vergangenen Jahre gäbe es weiterhin Mietsteigerungspotential. In der Umsatzentwicklung wird jedoch nach dem Vorsichtsprinzip eine Steigerung von jährlich lediglich durchschnittlich 1 % kalkuliert.
3. Künftig notwendige Mietanpassungen erfolgen moderat und in Abhängigkeit der zur Pflege bzw. Sicherung des Immobilienbestandes notwendigen Aufwendungen.
4. Insgesamt sind die Zinsaufwendungen für die bestehenden Darlehen auf Grund der planmäßigen Tilgungen rückläufig.
5. Die Neuaufnahme von Darlehen ist – abgesehen von eventuellen Bebauungen – nicht vorgesehen. Die Finanzierung zur Modernisierung des Wohnungsbestandes erfolgt aus eigenen Mitteln.
6. Für die Instandhaltung/Instandsetzung sind für 2016 insgesamt 4.680,0 T€ vorgesehen. Das entspricht ca. 17 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Bis 2022 sind jährlich 15,7 € pro m² kalkuliert.
7. Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Bestand wurden für die nächsten 5 Jahre 17.000 T€ geplant.
8. Bei der Liquiditätsplanung wurden nach dem Grundsatz vorsichtiger Planung die zurzeit verpfändeten Gelder als nicht verfügbar betrachtet.
9. Neubauvorhaben sind prinzipiell geplant, können jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden, da zunächst im Bereich der Michelangelostraße Baurecht geschaffen werden muss.

Die strategische Unternehmensplanung ist auf nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung ausgerichtet. Sie stellt an alle Bereiche hohe Leistungsanforderungen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist absehbar jederzeit gewährleistet.

Aber auch über das Wohnen hinausgehende Dienstleistungen und Aktivitäten, die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft fördern, sollen entwickelt werden. Dazu bedarf es einer grundsätzlichen Erhebung und Analyse der Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder.

Die genossenschaftliche Wohnform hat sich in den letzten Jahren immer mehr als sichere und langfristige Alternative zu anderen Wohnformen entwickelt. Neben dem Mitbestimmungsaspekt sind hierbei insbesondere die Aspekte der Sicherheit und relativer Mietenstabilität entscheidend.

Die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung der dargelegten Risiken und Chancen aus der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie aus der wirtschaftlichen Situation der WBG Zentrum eG wird vom Vorstand positiv eingeschätzt.

Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern der Genossenschaft, den Vertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit, für konstruktive Begleitung und Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr.

Berlin, 19. Mai 2015



Mario Palm
Vorstand



Dr. Marlies Hartmann
Vorstand



Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	336,60	1.008,49
2. Geleistete Anzahlungen	197.617,59	0,00
	197.954,19	1.008,49
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.526.006,45	116.364.942,69
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.057.604,73	1.013.986,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.252,19	76.483,75
4. Anlagen im Bau	0,00	751.099,79
5. Bauvorbereitungskosten	826.565,30	0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	584.052,00
Anlagevermögen insgesamt	120.725.382,86	118.791.573,28
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.637.753,55	6.042.566,79
2. Andere Vorräte	723.894,65	10.242,81
3. Geleistete Anzahlungen	13.619,34	2.274.112,51
	6.375.267,54	8.326.922,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	60.606,34	48.586,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	269.547,31	184.913,83
	330.153,65	233.500,59
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet 2.800.000,00 Euro)	21.644.587,88	31.230.712,05
2. Bausparguthaben	4.218.538,10	1.386.765,94
C) Rechnungsabgrenzungsposten	59.055,60	64.295,07
D) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	6.285,06	6.459,00
Summe der AKTIVA	153.359.270,69	160.040.228,04

PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.312,91	143.266,26
der verbleibenden Mitglieder	4.713.335,47	4.750.795,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen		
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 200.104,53 € / (Vorjahr: 0,00 €)	613,56	1.227,12
	4.893.261,94	4.895.288,46
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	67.701.195,44	68.371.923,96
III. Gesetzliche Rücklage	3.908.694,54	3.908.694,54
IV. Jahresfehlbetrag	-3.359.469,15	-670.728,52
	73.143.682,77	76.505.178,44
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	218.361,09	113.003,26
	218.361,09	113.003,26
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.407.735,15	75.363.801,76
2. Erhaltene Anzahlungen	6.459.348,30	6.823.751,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.113,85	96.494,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	949.688,07	886.144,56
5. Sonstige Verbindlichkeiten	87.341,46	251.854,61
davon aus Steuern: 6.664,95 € / (Vorjahr: 29.430,65 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	79.997.226,83	83.422.046,34
Summe der PASSIVA	153.359.270,69	160.040.228,04

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.076.407,83	18.446.833,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-404.813,24	317.191,55
3. Sonstige betriebliche Erträge	520.383,47	391.116,94
	19.191.978,06	19.155.141,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.205.515,99	-10.416.820,47
Rohergebnis	6.986.462,07	8.738.321,37
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.886.760,43	-1.551.465,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -180.488,94 € (Vorjahr: -175.620,69 €)	-531.085,06	-772.511,82
	-2.417.845,49	-2.323.977,42
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.545.051,93	-2.454.671,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.983.331,61	-1.775.889,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110.911,13	65.242,20
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: -16.694,10 € (Vorjahr: -28.776,10 €)	-2.669.983,05	-2.086.731,85
Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.518.838,88	162.293,45
10. Sonstige Steuern	-840.630,27	-833.021,97
Jahresfehlbetrag	-3.359.469,15	-670.728,52
Bilanzverlust	-3.359.469,15	-670.728,52

Anhang zum Jahresabschluss 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Die linearen Abschreibungen der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen über 3 bis 5 Jahre.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen der Grundstücke mit Wohnbauten liegen angenommene Nutzungsdauern von 50 Jahren bei den Häusern, 25 Jahren bei den Garagen, 20 Jahren bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten und 12 bzw. 15 Jahren bei Außenanlagen (Spielplätze/Rollatorenboxen) zugrunde.

Für die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Nutzungsdauern zwischen 2 und 14 Jahren angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von bis zu 410,00 Euro zzgl. Umsatzsteuer werden gem. § 6 (2) EStG im Wirtschaftsjahr als Betriebsausgaben in voller Höhe abgezogen.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlages für Leerstand – ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit (226.563,00 €) bestehen für zwei am 1. Juni 2009 begonnenen Altersteilzeitverhältnissen. Die Berechnung fußt auf die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Rückstellung beinhalten die zu zahlenden Aufstockungsbeträge sowie kontinuierlich anwachsende Erfüllungsrückstände, welche in der Passivphase aufgelöst werden. Die Rückstellung wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 4,53 % p.a. abgezinst. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Die aus der Aufzinsung resultierenden Aufwendungen (16.490,00 €) sind als Zinsaufwand ausgewiesen. Die Alterszeitrückstellung wurde gemäß §246 HGB in Höhe von 226.563,00 Euro mit dem Deckungskapital aus der Insolvenzversicherung von Altersteilzeitvereinbarungen verrechnet. Der Saldo in Höhe von 6.285,06 € wird als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Nach Neubewertung zum 1. Januar 2010 durch die Erstanwendung des BilMoG werden diese in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages ausgewiesen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. In der Position „Sonstigen Rückstellungen“ wird erstmals eine Rückstellung für Prozesskosten in Höhe von 94,2 T€ ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in Ansatz gebracht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird auf einer folgenden Seite im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den **„Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände“** handelt es sich um Kosten für das neue ERP-System (GAP) und Kosten für die Website. Die Nutzung der neuen Software erfolgte ab 01.01.2015.

Der Zugang bei den **„Grundstückswerten Geschäftsbauten“** resultiert aus den bereits im Jahr 2013 käuflich erworbenen Grundstücken Syringenweg 24 und Gürtelstr. 35. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte jeweils zum 01.01.2014.

Das Gleiche gilt für die Zugänge bei den **„Gebäudewerten Geschäftsbauten“**, außerdem wurden beim Grundstück Syringenweg 24 anschaffungsnahe Herstellungskosten in Höhe von 282,8 T€ aktiviert.

Durch die Aktivierung der Modernisierungskosten der Leerwohnungen und der Balkonneubauten ergaben sich die Zugänge im Bereich der **„Grundstückswerte Wohnbauten“**. Reduziert wurde die Position um die planmäßigen Abschreibungen der Gebäude.

In den Bauvorbereitungskosten sind diverse Planungsgelder für mögliche Bauvorhaben (teilweise bereits aus 2013) und Planungskosten für den Bau des Blockheizkraftwerkes (Ausführung 2015) enthalten.

In der Position **„Unfertige Leistungen“** sind ausnahmslos noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Anderen Vorräte** enthalten hauptsächlich Elektromaterial für große Baumaßnahmen, deren Durchführung 2015 erfolgen wird.

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** im Gesamtumfang von 218,4 TEUR (Vorjahr 113,0 TEUR) beinhalten als wesentliche Bestandteile Prozesskosten (94,2 TEUR), Jahresabschluss und Prüfungskosten (78,0 TEUR), Aufbewahrungskosten Geschäftsunterlagen (21,2 TEUR), Berufsgenossenschaft (14,0 TEUR) und Urlaubsansprüche (10,9 TEUR).

In der Position **„Erhaltene Anzahlungen“** sind ausnahmslos Sollvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die **„Verbindlichkeiten aus Vermietung“** umfassen vorausbezahlte Mieten sowie Erstattungsansprüche aus der Umlagenabrechnung.

Bei den **„Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“** handelt es sich um Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Die Position **„Sonstige Steuern“** besteht fast ausnahmslos aus Grundsteuern.

In den **„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“** ist auch eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 474,5 TEUR enthalten, die durch Umschuldung eines Darlehens entstanden sind.

Für in 2014 amtierende Vorstandsmitglieder bestanden mittelbare Altersvorsorgezusagen. An die Unterstützungskasse wurden Jahresprämien in Höhe von 137,0 TEUR entrichtet.

Festgelder in Höhe von 2.800,0 TEUR sind am Bilanzstichtag an Kreditinstitute als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten verpfändet. Hier besteht das Risiko einer langfristigen Verfügungsbeschränkung oder eines Verlustes.

Die **Fristigkeiten der Forderungen** 2014 stellen sich wie folgt dar:

	davon Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	60.606,34 (48.586,76)	60.606,34 (48.586,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	269.547,31 (184.913,83)	260.139,31 (184.913,83)	9.408,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	330.153,65	320.745,65	9.408,00	0,00
(Vorjahreswerte in Klammern)	(233.500,59)	(233.500,59)	(0,00)	(0,00)

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** 2014 stellen sich wie folgt dar:

	davon Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.407.735,15 (75.363.801,76)	3.041.585,24 (2.956.066,61)	12.894.660,29 (12.705.231,18)	56.471.489,62 (59.702.503,97)
Erhaltene Anzahlungen	6.459.348,30 (6.823.751,23)	6.459.348,30 (6.823.751,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.113,85 (96.494,18)	93.113,85 (96.494,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	949.688,07 (886.144,56)	949.688,07 (886.144,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.341,46 (251.854,61)	87.341,46 (251.854,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	79.997.226,83	10.631.076,92	12.894.660,29	56.471.489,62
(Vorjahreswerte in Klammern)	(83.422.046,34)	(11.014.311,19)	(12.705.231,18)	(59.702.503,97)

Art der Sicherung

1. Bürgschaft des Landes Berlin für 12.071.913,32 € Kredit DKB (6710915908)
2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen (Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 60.335.821,83 €).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Mittelbare Verpflichtungen bestehen für die Genossenschaft aus zwei Versorgungszusagen der ERGO-Unterstützungskasse mit Rückdeckung über Lebensversicherungen.

D. Sonstige Angaben

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Mitarbeiterzahl setzte sich im Geschäftsjahr 2014 neben den zwei Vorstandsmitgliedern zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	13	-
Technische Angestellte	24	-
davon 13 Hausmeister		
	37	-

Darunter sind 2 Mitarbeiter, die sich seit dem 01.06.2012 bzw. 01.12.2012 in der passiven Phase der Altersteilzeit befinden, eine Mitarbeiterin befand sich seit Dezember 2014 im Mutterschutz.

Mitgliederbewegung

Anfang 2014	5.839
Zugänge	176
Abgänge	249
Ende 2014	5.766

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 37.459,61 Euro verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Mario Palm	
Andreas Schmidt	bis 22.09.2014
Martina Berlin	vom 21.08.2014 bis 28.02.2015
Dr. Marlies Hartmann	seit 15.02.2015

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martina Berlin	Immobilienfachwirtin	bis 20.08.2014 und seit 30.03.2015 Vorsitzende
Werner Jäger	Fleischer	Vorsitzender bis 30.03.2015
Gabriele Fischer	Immobilienfachwirtin	
Manfred Gust	Diplomchemiker	
Karlheinz Schmieder	Diplom-Ing. für Bauwesen	
Johannes Schwontkowski	Diplom-Ing. Ökonom	

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes:	59,49 €
Mitglieder des Aufsichtsrates:	132,20 €

Die Forderungen resultieren aus der Kapitalerhöhung (Glättung der Geschäftsanteile), die Ende 2014 wirksam wurde.

Berlin, den 19.05.2015



Mario Palm
Vorstand



Dr. Marlies Hartmann
Vorstand

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2014

Anlage

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbl. Schutzrechte u.ä.	110.895,46	0,00	0,00	0,00	110.895,46	109.886,97	671,89	0,00	110.558,86	336,60	1.008,49
Geleistete Anzahlungen	0,00	197.617,59	0,00	0,00	197.617,59	0,00	0,00	0,00	0,00	197.617,59	0,00
Zwischensumme	110.895,46	197.617,59	0,00	0,00	308.513,05	109.886,97	671,89	0,00	110.558,86	197.954,19	1.008,49
II. Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.806.857,84	3.634.051,30	0,00	0,00	167.440.909,14	47.441.915,15	2.472.987,54	0,00	49.914.902,69	117.526.006,45	16.364.942,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.076.236,49	284.651,13	0,00	794.953,32	2.155.840,94	62.249,93	35.986,28	0,00	98.236,21	2.057.604,73	1.013.986,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.605,06	76.174,66	0,00	0,00	614.779,72	462.121,31	35.406,22,10	0,00	497.527,53	117.252,19	76.483,75
Anlagen im Bau	751.099,79	0,00	0,00	-751.099,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	751.099,79
Geleistete Anzahlungen	584.052,00	0,00	0,00	-584.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	584.052,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	829.179,34	542.812,51	540.198,47	826.565,30	0,00	0,00	0,00	0,00	826.565,30	0,00
Zwischensumme	166.756.851,18	4.824.056,43	542.812,51	0,00	171.038.095,10	47.966.286,39	2.544.380,04	0,00	50.510.666,43	120.527.428,67	118.790.564,79
Anlagevermögen gesamt	166.867.746,64	5.021.674,02	542.812,51	0,00	171.346.608,15	48.076.173,36	2.545.051,93	0,00	50.621.225,29	120.725.382,86	118.791.573,28

Bericht des Aufsichtsrates der WBG Zentrum eG

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat der WBG Zentrum eG, die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ordnungsgemäß wahrgenommen.

Im Berichtszeitraum wurden vom Aufsichtsrat 12 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, 5 Sitzungen ohne den Vorstand und diverse Arbeitsgespräche durchgeführt.

Im Rahmen der gemeinsamen Beratungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Dazu legte der Vorstand dem Aufsichtsrat Berichte zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, zur Vermietungs- und Leerstandssituation sowie zur Instandhaltungs- und Wirtschaftsplanung vor.

Im Geschäftsjahr 2014 standen dabei folgende Themen im Blickpunkt:

- Auswertung des Prüfberichtes für das Geschäftsjahr 2012
- Durchführung der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Beratung zum Projekt Heizungszentralisierung
- Beratung zur Durchführung der Mieterhöhung
- Prüfung von Grundstücksgeschäften
- Beratung zur Einführung neuer wohnungswirtschaftlicher Software

Neben den Aufsichtsratssitzungen hat der Aufsichtsrat Mitglieder aus seinen Reihen in die Arbeitsgruppen „Satzung“ und „Hausordnung“ entsandt, um diese zu unterstützen.

Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehörte weiterhin die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung am 25.06.2014. In dieser wurden u.a. die neue Satzung und die neue Hausordnung diskutiert und beschlossen.

Im Rahmen der Überwachung der Einhaltung von gefassten Beschlüssen hat der Aufsichtsrat im August 2014 Unregelmäßigkeiten im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag über drei Teilgrundstücke der Genossenschaft festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse einer daraufhin eingeleiteten Untersuchung hat der Aufsichtsrat den Kaufmännischen Vorstand Herrn Andreas Schmidt am 21.08.2014 gemäß § 40 GenG vorläufig seines Amtes enthoben und gemäß § 37 Absatz 1 S. 2 GenG Frau Martina Berlin für den Zeitraum vom 21.08.2014 bis zum 28.02.2015 in den Vorstand entsandt.

Der Aufsichtsrat beauftragte unmittelbar danach eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung einer Sonderprüfung über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Herrn Andreas Schmidt sowie einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Rechte der Genossenschaft gegenüber Herrn Andreas Schmidt.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 GenG unverzüglich für den 22.09.2014 eine außerordentliche Vertreterversammlung einberufen, die auf der Grundlage der vorläufigen Ergebnisse der Sonderprüfung die endgültige Abberufung von Herrn Schmidt beschloss.

In der weiteren außerordentlichen Vertreterversammlung am 10.11.2014 wurde durch die Vertreterversammlung dieser Beschluss bestätigt.

Nach der endgültigen Abberufung von Herrn Schmidt durch die Vertreterversammlung am 22.09.2014 hat der Aufsichtsrat den Vorstand mit der Personalsuche für die Stelle des Kaufmännischen Vorstands beauftragt. Der Auswahlprozess, für den der Vorstand eine Personalberatung beauftragt hatte, wurde vom Aufsichtsrat begleitet und im Ergebnis konnte der Aufsichtsrat Frau Dr. Marlies Hartmann ab dem 15.02.2015 als neues Vorstandsmitglied gewinnen.

Weiterhin wurde begonnen, die im Jahr 2015 durchzuführenden Wahlen des Wahlvorstandes und des Aufsichtsrates vorzubereiten. Auf Beschluss wurden Herr Johannes Schwontkowski und Herr Mario Palm in den Wahlvorstand bestellt.

In der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand am 19.05.2015 hat der Aufsichtsrat nach ordnungsgemäßer Prüfung und Beratung den Jahresabschluss 2014 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2014 festzustellen und den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen. Der Aufsichtsrat empfiehlt, den im Geschäftsjahr 2014 entstandenen Fehlbetrag in Höhe von 3.359.469,15 € durch Entnahme aus der Sonderrücklage zu decken.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, insbesondere für die Unterstützung in den Arbeitsgruppen Satzung und Hausordnung, den Vertretern, Herrn Mario Palm und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2014.

Berlin, 26.05.2015


Martina Berlin
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Storkower Straße 101 · 10407 Berlin

www.wbg-zentrum.de