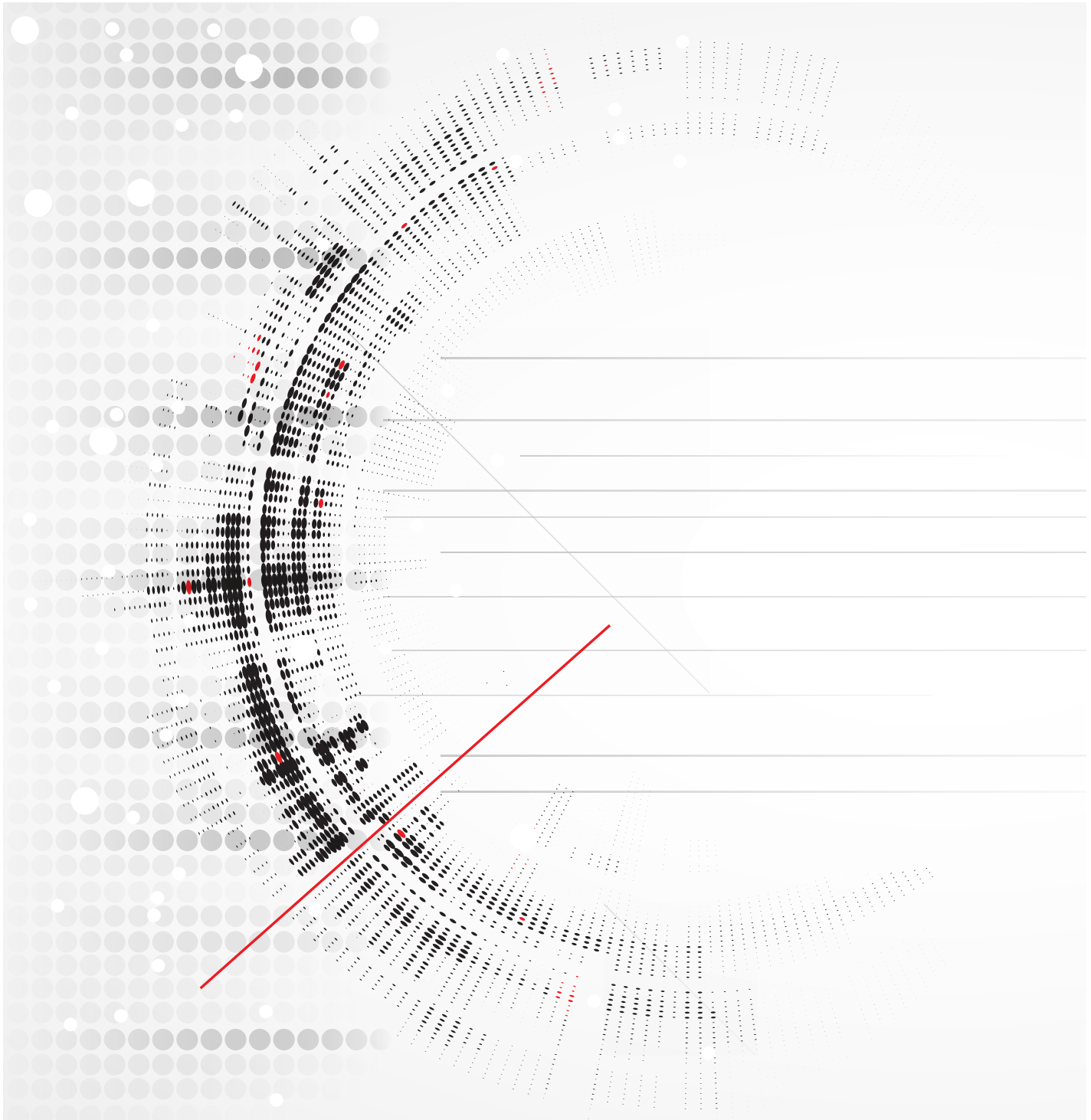


Bericht über das Geschäftsjahr 2015



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
Werbe-gesellschaft 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

GESCHÄFTSBERICHT

der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

2015

Auf einen Blick

	2014	2015
Anzahl der Mitglieder	5.766	5.716
Geschäftsguthaben	4.713,3 T€	4.896,5 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.450	4.450
Bilanzsumme	153.359,3 T€	150.425,7 T€
Bankguthaben	25.863,1 T€	23.390,6 T€
Jahresergebnis	-3.359,5 T€	-1.026,6 T€
Personalaufwendungen	2.417,8 T€	2.257,5 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.076,4 T€	20.137,2 T€
Instandhaltungsaufwendungen	7.199,2 T€	6.781,9 T€
Kreditverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag	72.407,7 T€	69.366,1 T€
Eigenkapitalquote	49,5 %	49,8 %
Leerstandsquote	0,8 %	1,1 %
Kündigungsquote (WE)	4,3 %	3,8 %

Organe der Genossenschaft

Vorstand (Stand Mai 2016)

Dr. Marlies Hartmann	seit 15.02.2015
Lutz Hofstetter	seit 05.11.2015

Aufsichtsrat

Martina Berlin	Aufsichtsratsvorsitzende
Gabriele Fischer	Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Kathrin Dontschev	Schriftführerin
Dr. Hartmut Doering	
Bernd Landgraf	
Johannes Schwontkowski	

Vertreterversammlung

Satzungsgemäß endet die 5-jährige Amtszeit der Vertreter mit Ablauf der ordentlichen Vertreterversammlung am 30.06.2016. Wir danken sehr für das langjährige Engagement und das Vertrauen.

Dr. Gabriele Ahnis, Kurt Amlow, Richard Anemüller, Horst Arndt, Martin Barthold, Halina Baumann, Walter Blaha, Hans-Gottfried Borrmann, Petra Brandt, Ulrich Czerwony, Doris Damm, Heinz Diehle, Manfred Fell, Hans Fischer, Hans-Joachim Freund, Günter Friedrich, Klaus Fröhlich, Dr. Lothar Gerhardt, Veronika Giese, Manuela Harder, Bodo Harnisch, Ricarda Heinel, Erhard Heller, Jürgen Herbst, Eva Kallmeyer, Regina Knoll, Peter Krebs, Gisela Kuhn, Rolf Kummer, Prof. Dr. Adolf Laube, Joachim Martin, Prof. Dr. Siegfried Mechler, Klaus Meier, Hans Michalczyk, Wilfried Miersch, Manfred Moritz, Gerhard Nagel, Horst Nerlich, Dieter Neumann (2016 verstorben), Herward Petri, Wolfgang Pfeiffer, Gerd Pöthke, Jürgen Reetz, Horst Reichenbach, Rainer Riedl, Gerhard Rippelmeier, Dr. Dieter Schiewe, Walter Schlegel, Renate Schöne, Lothar Schüler, Rudolf Schütze, Bernhard Scotland, Lothar Stark, Burckhard Steinert, Dr. Andreas Urbich, Alfred Vetter, Klaus Völker, Dieter Warmbier, Hans Wentzlick, Joachim Wenzel, Herbert Zeschke, Werner Zingler



Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2015

1 | Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

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

Am 31.12.2015 verwaltete die Genossenschaft 4.422 Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 352 Stellplätze, 100 Garagen, 2 als Archiv selbst genutzte Räume und 3 Gästewohnungen. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

Ziele und Strategien

Das genossenschaftliche Wohnen hat sich in den letzten Jahren zunehmend als sichere und langfristige Alternative zu anderen Wohnformen entwickelt. Hierbei sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und der relativen Mietenstabilität entscheidend.

Die Geschäftstätigkeit der WBG Zentrum eG 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. Die wirtschaftliche sowie soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder stehen im Mittelpunkt der weiteren Entwicklung.

Alle unternehmerischen Anstrengungen unserer Genossenschaft konzentrieren sich auf die weitere Durchführung werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen in den Bestand. Aber auch das Wohnen begleitende Dienstleistungen und Aktivitäten, die die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft fördern, sollen entwickelt werden.

2 | Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Zunehmende Haushaltszahlen waren 2015 Grundlage für wachsende Mieteinnahmen und sinkenden Wohnungsleerstand.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

Per 30.06.2015 zählte der Bezirk Pankow gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 386.570 Einwohner auf einer Fläche von 103,07 km². Somit lag am Stichtag die Bevölkerungsdichte bei 3.751 Einwohnern pro km². Zwei Drittel der Bevölkerung des Bezirks leben in den drei größten Ortsteilen: Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee. Prenzlauer Berg ist mit 156.910 Einwohnern und einer Einwohnerdichte von 14.265 Einwohnern/km² der am fünfdichtesten besiedelte Ortsteil Berlins.

Gemäß einer Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13. Januar 2016 ist mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in Berlin zu rechnen. Demnach wird die Bevölkerungszahl lt. Prognose bis 2020 auf 3.751.000 Einwohner und bis 2030 auf 3.828.000 Einwohner wachsen.

Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um 1.060,8 T€ auf 20.137,2 T€ (Vorjahr 19.076,4 T€). In diesem Betrag sind Betriebskostenumlagen und Erlösschmälerungen berücksichtigt. Die Erlösschmälerungen betrugen insgesamt 144,5 T€.

Die Nettokaltmieten (Soll) einschließlich Gewerbe und Kellerräume betrugen insgesamt 14.568,4 T€. Darunter sind die Sollmieten für die 4.422 Wohnungen im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1.576,8 T€ gestiegen und betrugen 14.277,6 T€. Dies resultiert in erster Linie aus dem zum 01.01.2015 geltenden Mieterhöhungsverlangen auf Basis Mietspiegel 2013. Darüber hinaus wurden auch Neuberechnungen der Grundmieten gemäß Mietspiegel 2013 bei Nutzerwechsel sowie Erhöhungen infolge von Einzel- oder Generalmodernisierungen wirksam.

Bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (mit Betriebskosten) in Höhe von 20.137,2 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 45,1 T€ (Vorjahr: 60,6 T€). Das sind 0,22 % vom Umsatz (Vorjahr: 0,32 %). Damit sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung noch niedriger als auf dem ohnehin niedrigen Niveau der Vorjahre.

Zum Bilanzstichtag waren 49 Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,1% (2014: 37 WE, 0,8%). Der Leerstand von Wohnungen resultiert im Wesentlichen durch entstehende Sanierungszeiträume nach Nutzerwechsel. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 170 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate (= Kündigungen) beträgt damit durchschnittlich 3,8 % und ist zum Vorjahr gefallen (Vorjahresdurchschnitt: 4,3%).

Gleichzeitig wurden im Jahr 2015 158 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vj: 174). Davon wurden 26 Mitglieder innerhalb der WBG mit neuem Wohnraum versorgt.

Im vergangenen Jahr mussten 15 fristlose Kündigungen ausgesprochen und zwei Zwangsräumungen durchgeführt werden.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2015 standen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Gebäudebestand unserer Genossenschaft im Fokus der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden 9.948,0 T€ für Instandhaltung und Modernisierung investiert. Damit liegen die Aufwendungen zwar insgesamt 1.265,1 T€ niedriger als im Vorjahr, aber unverändert auf einem sehr hohen Niveau.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 6.781,9 T€ (inkl. Skontoertrag 77,9 T€) aufgewendet.

Zu den Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 2015 gehörten:

Erneuerung Kaltwasser- und Warmwasserverteilung	1.205,6 T€
Strangsanierung Elektro	2.449,0 T€
Modernisierung elektrischer Hausanschlüsse	145,8 T€
Erneuerung Kellerboxen in den WBS 70-Gebäuden	243,3 T€
Badmodernisierung im bewohnten Zustand auf Nutzerwunsch	458,7 T€
Fassadensanierung Einsteinstraße 1–12	369,6 T€
Drempeldämmung in den Q3A-Bauten	366,6 T€
Umrüstung Aufzugsnotrufe	47,0 T€
Gehweg, Zäune, Spielplätze	39,7 T€
Laufende Instandhaltung (wie Reparaturen Leerwohnungen, Aufzüge, Sanitär, Fernheizung, Dach, Schließanlagen, Außenanlagen)	1.534,6 T€

Ursprünglich geplante Maßnahmen wie Instandsetzung von Lüftungselementen auf dem Dach und von Abwasserleitungen sowie Erneuerung von Wohneingangstüren wurden zurückgestellt.

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen)

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 3.166,1 T€ durchgeführt.

Das betrifft im Einzelnen:

Heizungsmodernisierung, Heizungszentralisierung (Hosemannstr., Ostseestr., Gubitzstr.) 1.865,2 T€
Seit Ende September 2015 wird der Großteil unserer Siedlung „Am Ostseeplatz“ durch ein neues, innovatives Heizungssystem mit Warmwasser und Wärme versorgt. Rechtzeitig zur Heizperiode ist die neue Anlage in Betrieb gegangen und versorgt alle 224 Wohnungen.

Im Juni 2013 hatten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die Sanierung des Heizungssystems in einem Teil der Wohnungen „Am Ostseeplatz“ in Angriff zu nehmen. Nach vielen Auswertungen hat man sich für ein Blockheizkraftwerk (kurz BHKW) mit Spitzenlastkessel und Einzelraumregelung (Wohnungsmanager) entschieden. Dabei verspricht die Einzelraumregelung eine Energieeinsparung von bis zu 30 Prozent gegenüber Heizungsanlagen, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind.

Modernisierung von Leerwohnungen 1.139,4 T€

Umbau und Modernisierung Ärztehaus Syringenweg 24 27,9 T€

Innenhof Erich-Weinert-Straße 109,6 T€
 Nach dem Anbau der Balkone und der Erneuerung der Fassaden in den Beständen der Erich-Weinert-Straße, Scherenbergstraße und Rodenbergstraße im Jahr 2014 wurde der Innenhof neu gestaltet. Im November 2015 ist das Projekt „Grünflächengestaltung“ nach insgesamt 5 Monaten Bauphase vollendet worden. Das gesamte Umfeld des zentral im Innenhof bestehenden Spielplatzes erfuhr eine großzügige Flächenneugestaltung. Unter anderen wurden neue Sitzgelegenheiten geschaffen und Abgrenzungen des Spielplatzes zu den Gehwegen und Grünflächen angelegt.

Installation von 42 Rollatorenboxen inkl. Zubehör 24,0 T€

Die für 2015 in einem Aufgang der Thomas-Mann-Straße geplante Aufzugsverlängerung und damit Schaffung eines barrierearmen Zugangs wurde verschoben.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder und der Bestand an Geschäftsanteilen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 50 Mitglieder reduziert. Der Mitgliederstand entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederstand per 31. Dezember 2014	5.766
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	164
Abgänge durch	
Kündigungen	105
Ausschlüsse	2
Todesfälle	101
Übertragungen	6
	214
Mitgliederstand per 31. Dezember 2015	5.716

Zum Bilanzstichtag hat die Genossenschaft 5.716 (Vorjahr: 5.766) verbleibende Mitglieder. Davon waren 5.466 Mitglieder mit Wohnungen versorgt, 250 nicht.

Finanzierungsmaßnahmen

Die 9 langfristigen Darlehen der WBG Zentrum eG mit einer Durchschnittsvaluta von gerundet 7.700 T€ pro Darlehen sind dinglich gesichert und verteilen sich auf insgesamt 3 Banken mit 10- bzw. 15-jährigen Zinsbindungsfristen. Prolongationen bzw. Neuaufnahmen von Krediten erfolgten umfassend in den Jahren 2011 bis 2014, sodass die Bindungsfristen frühestens 2021 auslaufen.

Neue Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2015 nicht aufgenommen. Alle Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	15	13
Technische Angestellte	23	24
davon Hausmeister	13	13
Gesamt	40	39

Im Jahr 2015 betrug der Personalaufwand 2.257,5 T€ (Vj: 2.417,8 T€). Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer unterlagen gemäß des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum 01.07.2015 einer Anpassung um 2,4%.

Um die Qualität der Arbeit weiter zu fördern, haben Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2015 an diversen inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Die Genossenschaft unterstützt für eine Mitarbeiterin die Ausbildung zum Geprüften Immobilienfachwirt (BBA/IHK), die in 2016 abgeschlossen sein wird.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 05.11.2015 wurde Mario Palm als Vorstand abberufen und der Vorstandsansetzungsvertrag beendet. Der Aufsichtsrat bestellte Lutz Hofstetter als Interimsvorstand. Gleichzeitig wurde die Stelle des technischen Vorstandes ausgeschrieben.

Festgeldverpfändung zu Gunsten Dritter

Im Jahr 2013/2014 hatten die damaligen Vorstände der WBG Festgelder über ca. 2.800 T€ für Verbindlichkeiten fremder Dritter verpfändet.

Für einen Teilbetrag von 1.600 T€ ist im Juli 2015 die Pfandfreigabe erklärt worden. Zum 31.12.2015 sind damit noch 1.200 T€ verpfändet. Im April 2016 hat die Deutsche Bank in Bezug auf den an sie verpfändeten Betrag vom Pfandrecht Gebrauch gemacht und einen Betrag von 641,8 T€ verwertet. Hierfür wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2015 eine Rückstellung gebildet, die auch die Ertragslage belastet.

Die Vermögensgefährdung für den noch verpfändeten Teilbetrag (558,2 T€) besteht möglicherweise noch länger fort. Auch hier ist ein Vermögensschaden nicht ausgeschlossen. Auf die Haftung der Genossenschaft wird im Anhang hingewiesen. Die Genossenschaft bereitet aktuell Schadenersatzklagen vor.



3 | Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse und Veränderungen:

	2015		2014		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Erträge					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.137,2	98,55%	19.076,4	99,40%	1.060,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	425,8	2,08%	520,4	2,71%	-94,6
Bestandsveränderungen	-124,8	-0,61%	-404,8	-2,11%	280,0
Zwischensumme	20.438,2	100,00%	19.192,0	100,00%	1.246,2
Aufwendungen					
Betriebskosten und Grundsteuern	5.786,4	26,33%	5.847,0	25,80%	-60,6
Instandhaltung	6.781,9	30,86%	7.199,2	31,77%	-417,3
Personal	2.257,5	10,34%	2.417,8	10,67%	-160,3
Abschreibungen	2.708,9	12,33%	2.545,1	11,23%	163,8
Zinsaufwendungen inkl. Aufzinsung	2.097,1	9,54%	2.670,0	11,78%	-572,9
Übrige Aufwendungen	1.930,8	10,61%	1.983,3	8,75%	-52,5
Zwischensumme	21.562,6	100,0	22.662,4	100,0	-1.099,8
Zinserträge	97,8		110,9		-13,1
Jahresergebnis	-1.026,6		-3.359,5		2.332,9

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Wohnungen) zum Stichtag 31.12.2015 (berechnet aus dem Quotienten von vertraglich vereinbarter Nettokaltmiete geteilt durch Anzahl der m² vermietbarer Wohnfläche) betrug für unsere Genossenschaftswohnungen 2015 4,42 €/m² (Vorjahr: 3,94 €/m²).

Die deutliche Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der zum 01.01.2015 im gesamten Bestand unserer Genossenschaft durchgeführten Mieterhöhung. Grundlage war der Mietspiegel 2013. Neben den gesetzlich vorgegebenen Grenzen wurde eine WBG interne Kappung bei 4,58 € pro qm berücksichtigt. Diese Erhöhung wurde im Geschäftsjahr 2015 ertragswirksam.

Damit liegen unsere Nutzungsgebühren weiterhin deutlich unter dem für 2014 vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ermittelten Werten. Die Differenz hat sich allerdings vermindert. Bezogen auf alle Berliner Genossenschaften lag der Median (der mittlere Wert) der Sollmiete bei 5,05 €/qm. Im Jahr 2014 hatten 75% der Berliner Genossenschaften eine Durchschnittsmiete von mehr als 4,80 €/qm.

Die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen in Höhe von -124,8 T€ ergibt sich aus der Reduzierung der kalten Betriebskosten (keine Umlage der Wartungskosten der Elektroanlagen, geringere Kosten für Gebäudeversicherung, geringere Schornsteinfegerkosten).

Die Gesamtaufwendungen liegen 1.099,8 T€ unter dem Vorjahresniveau. Dabei haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Veränderungen ergeben: Aufwendungen für Instandhaltung sind um 417,3 T€ geringer, für Zinsen um 572,9 T€ und für Personal um 160,3 T€. Dagegen hat sich die Position Abschreibungen (um 163,8 T€) erhöht.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u.a. Raumkosten für Geschäftsräume, Kosten für Aufsichtsrat und Vertreter, Rechtsberatungen, für Prüfung bzw. Sonderprüfungen, nicht ausgabewirksamen Ausbuchungen aus Anlagenabgängen sowie Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen. Für die Inanspruchnahme aus einer Festgeldverpfändung zu Gunsten Dritter wurde eine Rückstellung über 650 T€ gebildet. In diesem Umfang, konkret 641,8 T€, ist im April 2016 eine Verwertung durch die Deutsche Bank erfolgt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Zinsaufwand in Höhe von 2.097,1 T€ (Vorjahr: 2.670,0 T€) deutlich reduziert. Das resultiert zum einen aus der planmäßig reduzierten Restschuld der Verbindlichkeiten. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass in den Zinsaufwendungen für 2014 Zahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen für Sondertilgungen (474,5 T€) enthalten waren.

Das Geschäftsjahr 2015 wird somit mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.026,6 T€ (Vj. -3.359,5 T€) abgeschlossen. Geplant war ein Jahresverlust in Höhe von 2.446,4 T€.

Finanzlage

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

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	25.863,1	32.617,5
Zunahme		
Abnahme	2.472,5	6.754,4
Stand 31. Dezember	23.390,6	25.863,1
davon Bausparguthaben	5.774,2	4.218,5
davon verpfändet	1.200,0	2.800,0

Auch in 2015 wurden wie geplant keine Fremdmittel aufgenommen. Die gegenwärtigen Investitionsplanungen für Maßnahmen im Bestand sehen kurz- und mittelfristig keine Aufnahme von Fremdmitteln vor. Die liquiden Mittel in Höhe von 23.390,6 T€ (Vorjahr: 25.863,1 T€) werden zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen eingesetzt.

Erfreulicherweise konnte die Höhe der für Verbindlichkeiten fremder Dritter verpfändeten Guthaben um 1.600,0 T€ reduziert werden. Im Umfang von ca. 641,8 T€ ist inzwischen durch Verwertung ein Vermögensverlust eingetreten.

Das Fremdkapital ist um die planmäßige Tilgung gemindert. Für die planmäßigen Tilgungen im 5-Jahresvergleich ergibt sich folgendes Bild (in T€):

	2015	2014	2013	2012	2011
Tilgungen	3.041,6	2.956,1	2.829,5	1.385,0	3.893,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit weiterhin nachhaltig beeinflusst. Im überarbeiteten Wirtschaftsplan für 2016 sind dafür Ausgaben in Höhe von 5.915,0 T€ vorgesehen. Das entspricht ca. 22 € pro qm Wohnfläche.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2015 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (121.286,8 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert (141.486,5 T€). Damit stellt sich der Deckungsgrad B mit 116,7 % als ausreichend dar.

Die Veränderungen im Anlagevermögen basieren insbesondere auf den Aktivierungen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 3.287,1 T€. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.708,9 T€ sowie Anlagenabgänge in Höhe von 18,2 T€.

Das langfristige Eigenkapital beträgt 72.120,4 T€. Das entspricht gemessen am Bilanzvolumen einer Eigenkapitalquote von 49,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3% gestiegen. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen (37,4 % in 2014).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung der Eigenkapitalquote im 5-Jahresvergleich (langfristiges EK gemessen am Bilanzvolumen):

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	49,8 %	49,5 %	49,7 %	59,0 %	57,7 %

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Quote der liquiden Mittel	16,1 %	17,5 %	21,2 %	7,8 %	6,8 %

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Durchschnittsmiete pro qm	4,42 €	3,94 €	3,89 €	3,85 €	3,49 €

Entwicklung der Fremdstandhaltungsquote bei der WBG Zentrum eG in den letzten 5 Jahren pro qm Wohnfläche:

	2015	2014	2013	2012	2011
Instandhaltung pro qm	24,97 €	26,52 €	18,73 €	14,76 €	11,04 €

Entwicklung der Zinsquote in den letzten 5 Jahren (Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettokaltmiete/IST):

	2015	2014	2013	2012	2011
Zinsquote	14,52 %	16,93 %	15,44 %	18,8 %	22,8 %

Gesamtaussage

Insgesamt ist festzustellen, dass das Geschäftsjahr 2015 in der WBG Zentrum eG hinsichtlich der Rentabilität sowohl im Vergleich zum Plan als auch zum Vorjahr deutlich positiver verlaufen ist.

Ertragsseitig wurden die zum 01.01.2015 erfolgten Mieterhöhungen wirksam. Bei den Aufwendungen sind die Positionen Instandhaltung, Zinsen und Personal niedriger als im Vorjahr.

Die Wohnungsbaugenossenschaft schließt im Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresverlust ab. Dieser beträgt 1.026,6 T€ (Plan: -2.446,4 T€; Vorjahr: -3.359,5 T€).

Auch im Jahr 2015 waren wiederum Sonderaufwendungen zu berücksichtigen, die unter anderem in Form von Rückstellungen (650,0 T€ drohender Verlust bzw. Vermögensverlust) negativ das Betriebsergebnis beeinflussen.

4 | Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum in Bezug auf die als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten verpfändeten Festgelder (1.200 T€) eingetreten. Im April 2016 hat die Deutsche Bank die Verpfändung im Umfang von 641,8 T€ verwertet. Die Genossenschaft hat insoweit im Jahresabschluss zum 31.12.2015 eine Rückstellung gebildet.

5 | Prognosebericht

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wird angestrebt, das Verhältnis von Erträgen zu den Aufwendungen zu verbessern.

Für den Zeitraum 2016 bis 2022 bestehen langfristige Erfolgs- und Finanzpläne. Die strategische Unternehmensplanung zielt auf eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung. Es werden – eine „normale“ Geschäftstätigkeit ohne unregelmäßige Besonderheiten vorausgesetzt – durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet. Für das Jahr 2016 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.300,0 T€.

In den kommenden 5 Jahren sind für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen insgesamt ca. 15.000,0 T€ geplant. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 20.000,0 T€ für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet werden. Durch diese umfangreichen Maßnahmen soll die Wohnzufriedenheit der Mitglieder sowie der Ausstattungsgrad der Wohnungen und die Qualität der Wohnhäuser weiter erhöht werden.

Die WBG Zentrum kommt dem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu bieten, nach. Trotz der moderaten Mietanpassungen der vergangenen Jahre liegt die Miethöhe weiterhin zum Teil deutlich unter dem Mietspiegelniveau. Auch künftig wollen wir preiswerte Wohnungen anbieten. In der Umsatzentwicklung wird nach dem Vorsichtsprinzip eine Steigerung von jährlich lediglich durchschnittlich 1 % kalkuliert. Künftig notwendige Mietanpassungen erfolgen moderat und in Abhängigkeit der zur Pflege bzw. Sicherung des Immobilienbestandes notwendigen Aufwendungen.

Die Vermietungssituation ist in allen Bereichen zufriedenstellend. Es besteht eine gute Nachfrage von Mitgliedern und Interessenten nach Wohnraum in unserer WBG. Die hohe Vermietungsquote soll erhalten werden.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist absehbar jederzeit gewährleistet. Bei der Liquiditätsplanung wurden die zurzeit verpfändeten Gelder nach dem Grundsatz vorsichtiger Planung als nicht verfügbar betrachtet.

Die Neuaufnahme von Darlehen ist – von eventuellen Bebauungen abgesehen – nicht vorgesehen. Die Finanzierung zur Modernisierung des Wohnungsbestandes erfolgt aus eigenen Mitteln. Neubauvorhaben sind im Bereich des Ärztehauses Greifswalder Straße nach wie vor geplant. Die ersten Schritte sind in Vorbereitung.

6 | Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen des Risikomanagements werden wirtschaftliche und statistisch relevante Kennzahlen in Form von Berichten und Soll-Ist-Vergleichen quartalsweise ausgewertet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Ebenso dienen die langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne sowie Gewinn- und Verlustrechnungen dem rechtzeitigen Erkennen von für die WBG erkennbaren Risiken und dem Ableiten zielgerichteter Maßnahmen.

Das Risikomanagement wird zurzeit optimiert und ausgebaut. Hierzu gehört die Erstellung einer Risiko-Checkliste, um Defizite zu erkennen und Prioritäten festzulegen.

Zu den Instrumenten der aktuellen internen Risikosteuerung gehören:

- 5-jährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne
- Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios
- monatliche Analysen zur Liquidität

Zur Risikobeurteilung weiterer – nicht typisch wohnungswirtschaftlicher – Bereiche arbeitet die WBG mit Dienstleistern zusammen: Datenschutz externer Berater vom GFAD, in steuerlichen Angelegenheiten mit der DOMUS AG. Die fachgerechte Überprüfung und Empfehlung auf Anpassung des Versicherungsbedarfs erfolgt durch die GVV GmbH, einem Versicherungsmakler.

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

Das Vermietungs- und Marktrisiko – bedeutet die grundsätzlich drohende Erhöhung von Leerstand und Fluktuation – wird an den Wohnstandorten der WBG Zentrum als niedrig eingeschätzt. Der durch einen hohen Sanierungsbedarf von Leerwohnungen, letzteres insbesondere bedingt durch demografische Entwicklungen, zu erwartenden Leerstand wird jedoch durch das positive Bevölkerungswanderungssaldo im Stadtbezirk kompensiert.

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

Nördlich und südlich der Michelangelostraße bestehen für Grundstücke der WBG Zentrum eG, die aus den Flurstücken gebildet und die Anfang des 20. Jahrhunderts zur Erweiterung des Friedhofes von der jüdischen Gemeinde erworben wurde, Restitutionsansprüche. Eine Entscheidung im Verwaltungsverfahren ist bisher nicht erfolgt. Die Aussichten im Hinblick auf die Berücksichtigung des Ausschlusstatbestandes durch die Behörde – und damit die Abwehr der Ansprüche der jüdischen Gemeinde – werden als sehr gut eingeschätzt.

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2015, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die WBG derzeit keine existenzgefährdenden Risiken erkennbar.

7 | Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert. Von insgesamt 69.366,1 T€ sind 10.857,4 T€ (Vorjahr 12.071,9 €) Altschulden, besichert durch eine Ausfallbürgschaft des Landes Berlin.

Die in 2013 und 2014 vorgenommenen Verpfändungen von Festgeldern der WBG in Höhe von 2.800 T€ für fremde Verbindlichkeiten sind auf 1.200,0 T€ reduziert. Hier besteht ein hohes Risiko nicht nur einer langfristigen Verfügungsbeschränkung, sondern gar eines Verlustes. Im Umfang von 641,8 T€ hat sich dieses in 2016 bereits realisiert.

Die WBG Zentrum eG hatte 2013/2014 entschieden, neben der laufenden Tilgung der Kredite Mittel für Bausparverträge aufzubringen, um nach Auslaufen der Zinsbindung der laufenden Kredite ab 2021 weiterhin vom niedrigen Zinsniveau profitieren zu können. Die Bausparsumme beträgt 42.449,3 T€. Die jährlichen Sparbeiträge belaufen sich auf 1.942,2 T€. Es wird weiterhin innerhalb der langfristigen Liquiditätsplanung kritisch geprüft, inwieweit die Sparbeiträge mittelfristig wirtschaftlich sinnvoll geleistet werden sollen.

8 | Ergebnisverwendung

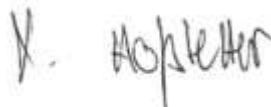
Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.026,6 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 26. Mai 2016

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG



Dr. Marlies Hartmann
Vorstand



Dipl. Ing. Lutz Hofstetter
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	214.745,60	336,60
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	197.617,59
	214.745,60	197.954,19
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	118.158.549,00	117.526.006,45
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.048.571,17	2.057.604,73
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.082,28	117.252,19
4. Bauvorbereitungskosten	748.855,77	826.565,30
Anlagevermögen insgesamt	121.286.803,82	120.725.382,86
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.512.907,61	5.637.753,55
2. Andere Vorräte	10.060,70	723.894,65
3. Geleistete Anzahlungen	15.199,38	13.619,34
	5.538.167,69	6.375.267,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	45.084,79	60.606,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	110.202,81	269.547,31
	155.287,60	330.153,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet 1.200.000,00 €, VJ: 2.800.000,00 €)	17.616.416,57	21.644.587,88
2. Bausparguthaben	5.774.201,84	4.218.538,10
C) Rechnungsabgrenzungsposten	53.129,91	59.055,60
D) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.661,86	6.285,06
Summe der AKTIVA	150.425.669,29	153.359.270,69

PASSIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
- ausgeschiedenen Mitglieder	146.653,87	179.312,91
- der verbleibenden Mitglieder	4.896.491,88	4.713.335,47
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.394,75	613,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.948,12 € (200.104,53 €)		
	5.045.540,50	4.893.261,94
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	64.341.726,29	67.701.195,44
III. Gesetzliche Rücklage	3.908.694,54	3.908.694,54
IV. Jahresfehlbetrag	-1.026.581,66	-3.359.469,15
	72.269.379,67	73.143.682,77
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	859.196,00	218.361,09
	859.196,00	218.361,09
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.366.149,91	72.407.735,15
2. Erhaltene Anzahlungen	6.483.907,19	6.459.348,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.392,63	93.113,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.261.196,53	949.688,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten	86.447,36	87.341,46
davon aus Steuern: 1.858,20 € (6.664,95 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	77.297.093,62	79.997.226,83
Summe der PASSIVA	150.425.669,29	153.359.270,69

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.137.195,05	19.076.407,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-124.845,94	-404.813,24
3. Sonstige betriebliche Erträge	425.756,20	520.383,47
	<u>20.438.105,31</u>	<u>19.191.978,06</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.727.360,38	-12.205.515,99
Rohergebnis	<u>8.710.744,93</u>	<u>6.986.462,07</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.758.724,48	-1.886.760,43
b) Altersversorgung und Unterstützung	-498.750,27	-531.085,06
davon für Altersversorgung: -142.515,90 €		
Vorjahr: -180.488,94 €		
	<u>-2.257.474,75</u>	<u>-2.417.845,49</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.708.853,26	-2.545.051,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.930.755,85	-1.983.331,61
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	97.785,48	110.911,13
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus Aufzinsung: - 6.338,62 €	-2.097.113,81	-2.669.983,05
Vorjahr: -16.694,10 €		
Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-185.667,26</u>	<u>-2.518.838,88</u>
10. Sonstige Steuern	-840.914,40	-840.630,27
Jahresfehlbetrag	<u>-1.026.581,66</u>	<u>-3.359.469,15</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2015

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 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.

Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2% abgeschrieben. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen im Übrigen angenommene Nutzungsdauern von ungefähr 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 € zzgl. Umsatzsteuer werden gem. § 6 (2) EStG im Wirtschaftsjahr vollständig abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

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 berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und werden 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.

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.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die ab 01.01.2015 neu genutzte Software und die neue Website.

Durch die Aktivierung der Modernisierungskosten der Leerwohnungen und der nachträglichen Herstellungskosten für den Einbau einer neuen Heizungsanlage ergaben sich Zugänge im Bereich der „**Grundstückswerte Wohnbauten**“. Reduziert wurde die Position um die planmäßigen Abschreibungen der Gebäude.

In den **Bauvorbereitungskosten** sind diverse Planungsleistungen für mögliche Bauvorhaben enthalten.

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

Die **Anderen Vorräte** enthalten diverse Lagerbestände an Sanitärmaterial.

Bei den „**Forderungen aus Vermietung**“ ist eine Reduzierung der Mietforderungen um 15,5 T€ auf 45,1 (Vorjahr: 60,6 T€) festzustellen.

Die Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ enthält auch Erstattungsansprüche gegenüber der Bundesagentur für Arbeit bezüglich des Altersteilzeitgesetzes. Des Weiteren sind darin Forderungen gegen BK-Versorger, Erstattungsansprüche an Versicherungen sowie Zinsforderungen aus Festgeldern dargestellt. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Durch die Deckung des Jahresfehlbetrages 2014 in Höhe von 3.359.469,15 € reduzierte sich die **Sonderrücklage § 27 II 3 DMBiG** auf 64.341.726,29 €.

Die **Rückstellungen** im Gesamtumfang von 859,2 T€ (Vorjahr 218,4 T€) beinhaltet insbesondere eine Rückstellung für die drohende Inanspruchnahme von Bürgschaften in Höhe von 650,0 T€. Dies steht im Zusammenhang mit Festgeldern in Höhe von 1.200,0 T€, die am Bilanzstichtag an Kreditinstitute als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten verpfändet waren.

Darüber hinaus wurden Prozess- u. Beratungskosten (95,6 T€), Jahresabschluss und Prüfungskosten (49,0 T€), Aufbewahrungskosten Geschäftsunterlagen (20,2 T€), Berufsgenossenschaftsbeiträge (14,6 T€) und Urlaubsansprüche (29,7 T€) zurückgestellt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit (43.185,00 €) besteht für einen bis zum 01.05.2016 in der Passivphase befindlichen Mitarbeiter. Die Rückstellung wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 3,89 % p.a. abgezinst. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt. Die aus der Aufzinsung resultierenden Aufwendungen (5.678,00 €) sind als Zinsaufwand ausgewiesen.

Die Altersteilzeitrückstellung wurde gemäß §246 HGB in Höhe von 43.185,00 € mit dem Deckungskapital aus der Insolvenzversicherung von Altersteilzeitvereinbarungen verrechnet. Der Saldo in Höhe von 1.661,86 € wird als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Die Tilgungssumme in Höhe von 3.041.585,24 € betrifft ausschließlich planmäßige **Tilgungen**.

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

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

Die „**Sonstigen Verbindlichkeiten**“ beinhalten auch Auseinandersetzungsguthaben in den Vorjahren ausgeschiedener Mitglieder mit Klärungsbedarf.

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

Die Position „**Sonstige betriebliche Aufwendungen**“ enthält die Zuführung zur Risikorückstellung in Höhe von 650,0 T€ (eventuelle Inanspruchnahme Bürgschaften).

Für ein bis 05.11.2015 amtierendes Vorstandsmitglied bestand eine mittelbare Altersvorsorgezusage. An die Unterstützungskasse wurden Jahresprämien in Höhe von 81,3 T€ entrichtet.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr: 9.408,00 €).

Die **Fristigkeiten der Forderungen 2015** stellen sich wie folgt dar:

	davon Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	69.366.149,91 (72.407.735,15)	3.129.642,71 (3.041.585,24)	13.452.688,32 (12.894.660,29)	52.783.818,88 (56.471.489,62)
Erhaltene Anzahlungen	6.483.907,19 (6.459.348,30)	6.483.907,19 (6.459.348,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.392,63 (93.113,85)	99.392,63 (93.113,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.261.196,53 (949.688,07)	1.261.196,53 (949.688,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	86.447,36 (87.341,46)	86.447,36 (87.341,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	77.297.093,62	11.060.586,42	13.452.688,32	52.783.818,88
(Vorjahreswerte in Klammern)	(79.997.226,83)	(10.631.076,92)	(12.894.660,29)	(56.471.489,62)

Art der Sicherung 1. Bürgschaft des Landes Berlin für 10.857.371,72 € Kredit DKB (6710915908)
 2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
 (Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 58.508.778,19 €).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Es bestehen keine weiteren finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Festgelder in Höhe von 1.200,00 T€ sind am Bilanzstichtag für fremde Verbindlichkeiten verpfändet. Im Umfang von 650,0 T€ wurden Rückstellungen gebildet. In 2016 erfolgte insoweit eine Verwertung. Für weitere 550,0 T€ besteht das Risiko einer langfristigen Verfügungsbeschränkung oder eines Verlustes.

Für die nördlich und südlich der Michelangelostraße bestehenden Restitutionsansprüche wurden keine Rückstellungen gebildet. Hierbei wird von einem Rückübertragungsausschluss ausgegangen. Gemäß NS-VEntschG hat der Berechtigte nur einen Geldanspruch gegen den Entschädigungsfonds. Hiernach besteht oder entsteht zulasten der Genossenschaft kein Anspruch.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Mitarbeiterzahl setzte sich im Geschäftsjahr 2015 neben den zwei Vorstandsmitgliedern zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	15	-
Technische Angestellte	23	-
davon 13 Hausmeister		
	38	-

Darunter ist 1 Mitarbeiter, der sich seit dem 01.12.2012 in der passiven Phase der Altersteilzeit befindet und 1 Mitarbeiterin, die seit Dezember 2014 den Mutterschutz/Elternzeit in Anspruch nimmt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2015	5.766
Zugänge	164
Abgänge	214
Ende 2015	5.716

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 183.156,41 € erhöht. Die Mehrung kommt hauptsächlich durch die Zahlung des Wertausgleichs aufgrund der Erhöhung eines Geschäftsanteils auf 160,00 € zustande. 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:

Martina Berlin	Vorstand vom 21.08.14 bis 28.02.15
Mario Palm	Vorstand bis 05.11.2015
Dr. Marlies Hartmann	Vorstand ab 15.02.2015
Dipl. Ing. Lutz Hofstetter	Vorstand ab 05.11.2015

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Berlin, Martina	Immobilienfachwirtin	Vorsitzende ab 30.03.2015
Fischer, Gabriele	Immobilienfachwirtin	
Dontschev, Kathrin	Dipl. Ökonomin	ab 17.09.2015
Dr. Döring, Hartmut	Dipl. Jurist	ab 17.09.2015
Landgraf, Bernd	Dipl. Ing.	ab 17.09.2015
Schwontkowski, Johannes	Dipl. Ingenieurökonom	
Weiler, Claudia	Dipl. Bauingenieurin	17.09.2015 bis 31.12.2015
Werner Jäger	Fleischer	bis 17.09.2015, Vorsitzender bis 30.03.2015
Manfred Gust	Dipl. Chemiker	bis 17.09.2015
Karlheinz Schmieder	Dipl. Ing. für Bauwesen	bis 17.09.2015

Berlin, den 26.05.2016



Dr. Marlies Hartmann
Vorstand



Dipl. Ing. Lutz Hofstetter
Vorstand

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015	Zugänge	Abganges	Umbu- chungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbl. Schutzrechte u.ä.	110.895,46	82.743,68	0,00	182.081,79	375.720,93
Geleistete Anzahlungen	197.617,59	0,00	15.535,80	-182.081,79	0,00
Zwischensumme	308.513,05	82.743,68	15.535,80	0,00	375.720,93
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.440.909,14	3.138.215,61	0,00	77.709,53	170.656.834,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.155.840,94	27.895,88	0,00	0,00	2.183.736,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	614.779,72	38.235,92	2.688,97	0,00	650.326,67
Bauvorbereitungskosten	826.565,30	0,00	0,00	-77.709,53	748.855,77
Zwischensumme	171.038.095,10	3.204.347,41	2.688,97	0,00	174.239.753,54
Anlagevermögen gesamt	171.346.608,15	3.287.091,09	18.224,77	0,00	174.615.474,47

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2014
€	€	€	€	€	€
110.558,86	50.416,47	0,00	160.975,33	214.745,60	336,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.617,59
110.558,86	50.416,47	0,00	160.975,33	214.745,60	197.954,19
49.914.902,69	2.583.382,59	0,00	52.498.285,28	118.158.549,00	117.526.006,45
98.236,21	36.929,44	0,00	135.165,65	2.048.571,17	2.057.604,73
497.527,53	38.124,76	1.407,90	534.244,39	116.082,28	117.252,19
0,00	0,00	0,00	0,00	748.855,77	826.565,30
50.510.666,43	2.658.436,79	1.407,90	53.167.695,32	121.072.058,22	120.527.428,67
50.621.225,29	2.708.853,26	1.407,90	53.328.670,65	121.286.803,82	120.725.382,86

Bericht des Aufsichtsrates der WBG Zentrum eG

Im Geschäftsjahr 2015 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 und gewissenhaft wahrgenommen.

Im Berichtszeitraum wurden 18 Sitzungen nach § 28 der Satzung gemeinsam mit dem Vorstand und 6 Sitzungen nach § 26 der Satzung ohne den Vorstand 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, zur Personalsituation sowie zur Instandhaltungs- und Wirtschaftsplanung vor. Der Aufsichtsrat hat diese Berichte zur Kenntnis genommen und entsprechend notwendige Beschlüsse gefasst.

Im Geschäftsjahr 2015 standen folgende Themen im Blickpunkt:

Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Marlies Hartmann zum 15.02.2015 zum Kaufmännischen Vorstand berufen. Am 17.08.2015 musste der Aufsichtsrat Herrn Mario Palm als Technischen Vorstand vorläufig abberufen. Nach der endgültigen Abberufung von Herrn Palm durch die Vertreterversammlung konnte der Aufsichtsrat Herrn Lutz Hofstetter als Interimsvorstand gewinnen. Seine Berufung wurde zunächst bis zum 30.04.2016 befristet und anschließend bis zum 31.07.2016 verlängert.

Der Aufsichtsrat befürwortet die umfassenden Maßnahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans 2016, vor allem den geplanten Aufzugsanbau, um unseren Mitgliedern in einem Pilotprojekt einen barrierearmen Zugang zu ihren Wohnungen zu schaffen. Die Instandhaltungsmaßnahmen in 2015 waren geprägt von der Heizungszentralisierung mit einem BHKW, welches von den betroffenen Mitgliedern mit sehr positiver Resonanz angenommen wurde.

Die lang erwartete Internetpräsenz unserer Genossenschaft wurde vom Aufsichtsrat unterstützt und sehr begrüßt. Der Aufsichtsrat wertete die Prüfberichte 2013 und 2014 aus und sprach die entsprechenden Empfehlungen an die Vertreterversammlung aus.

Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehörte weiterhin die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung am 25.06.2015 sowie der außerordentlichen Vertreterversammlungen am 30.03.2015, 17.09.2015 und 05.11.2015. Am 25.06.2015 fand die ordentliche Vertreterversammlung mit der Aufsichtsratswahl statt, diese musste für ungültig erklärt werden.

Im Rahmen der Überwachung der Vorstandstätigkeit und im Zusammenhang mit der Auswertung der Sonderprüfberichte hat der Aufsichtsrat auf der außerordentlichen Vertreterversammlung am 17.09.2015 der Vertreterversammlung vorgeschlagen, Herrn Mario Palm als Technischen Vorstand abuberufen. Die Vertreterversammlung folgte dieser Empfehlung nicht, beauftragte und ermächtigte den Aufsichtsrat jedoch gemäß § 36 Abs. 1 lit K) der Satzung mit der Verfolgung von Regressansprüchen und der Führung von Prozessen gegen Herrn Schmidt und Herrn Palm.

Weiterhin fand im Rahmen der außerordentlichen Vertreterversammlung am 17.09.2015 die Wahl des neuen Aufsichtsrates statt. Die Vertreterversammlung wählte vier neue Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat, sodass dieser nun durch Frau Claudia Weiler, Frau Kathrin Donschev, Herrn Dr. Hartmut Doering und Herrn Bernd Landgraf unterstützt wurde.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 05.11.2015 beschloss die Vertreterversammlung, Herrn Mario Palm abuberufen und beauftragte den Aufsichtsrat, den Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Mario Palm aus wichtigem Grund außerordentlich und vorsorglich ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen und dabei alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um diesen Beschluss umzusetzen.

Am 16.12.2015 legte Frau Claudia Weiler zum 31.12.2015 aus persönlichen Gründen ihr Aufsichtsratsmandat nieder. Wir möchten Frau Weiler an dieser Stelle für Ihre kompetente Mitarbeit im Aufsichtsrat danken und bedauern ihr Ausscheiden.

In der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand am 26.05.2016/02.06.2016 hat der Aufsichtsrat nach ordnungsgemäßer Prüfung und Beratung den Jahresabschluss 2015 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen
- den Jahresabschluss 2015 festzustellen
- dem Vorschlag, den im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Fehlbetrag in Höhe von 1.026.581,66 € auf neue Rechnung vorzutragen, zuzustimmen.

Für die geleistete Arbeit im Jahr 2015 mit seinen besonderen Herausforderungen gilt dem amtierenden Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dank und die Anerkennung des Aufsichtsrates.

Ein besonderer Dank gilt auch allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die durch ihr Engagement zum Erfolg der Genossenschaft wesentlich beigetragen haben.

Berlin, 03.06.2016



Martina Berlin
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Storkower Straße 101 · 10407 Berlin

www.wbg-zentrum.de