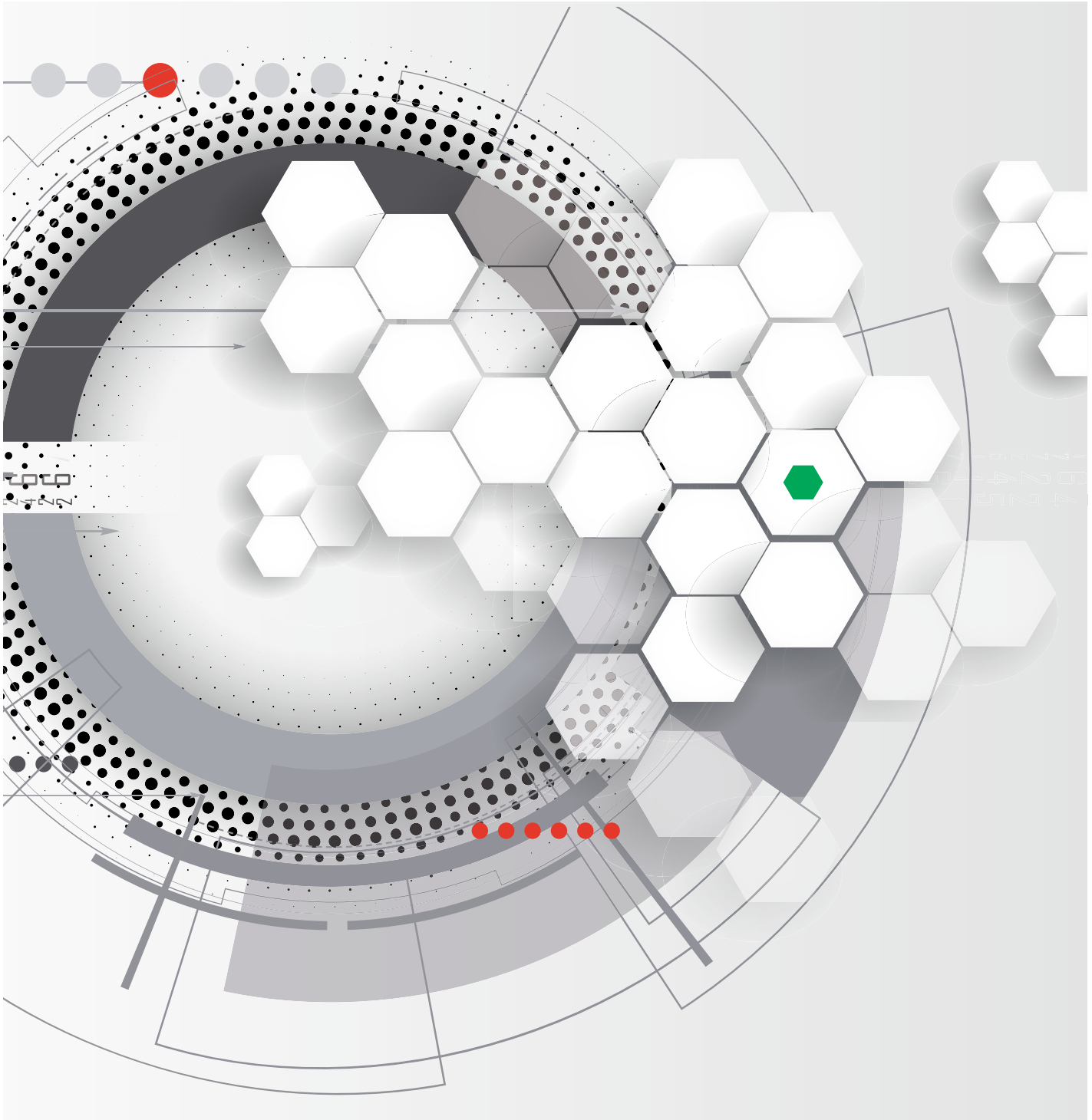


Bericht über das Geschäftsjahr 2016



GESCHÄFTSBERICHT

der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

2016

IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG
Storkower Straße 101 · 10407 Berlin
Telefon (030) 42 19 08 -11
Telefax: (030) 42 19 08 -10
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:

Titel: ©kras99/Fotolia
Innenseiten: Fotograf Rajko Knobloch

Auf einen Blick

	31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Mitglieder	5.698	5.716
Geschäftsguthaben	4.923,0 T€	4.896,5 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.452	4.452
Bilanzsumme	149.553,2T€	150.425,7 T€
Bankguthaben	23.572,9 T€	23.390,6 T€
Jahresergebnis	3.298,5 T€	-1.026,6 T€
Personalaufwendungen	2.141,3 T€	2.257,5 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.255,6 T€	20.137,2 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.698,2 T€	6.781,9 T€
Kreditverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag	66.236,5 T€	69.366,1 T€
Eigenkapitalquote	52,5 %	49,8 %
Leerstandsquote	0,6 %	1,1 %
Kündigungsquote (WE)	3,9 %	3,8 %

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Dr. Marlies Hartmann
Kai Sedlacek

Aufsichtsrat

Gabriele Fischer	Aufsichtsratsvorsitzende
Johannes Schwontkowski	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Kathrin Dontschew	Schriftführerin
Dieter Arndt	
Bernd Landgraf	

Vertreterversammlung

Nach den im Jahr 2016 stattgefundenen Vertreterwahlen setzt sich die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG seit dem 01.07.2016 wie folgt zusammen:

Dr. Gabriele Ahnis, Kurt Amlow, Richard Anemüller, Gabriela Annas, Marga Arlt, Gerhard Baganz, Martin Barthold, Halina Baumann, Lothar Buchholz, Ulrich Czerwony, Manfred Fell, Hans Fischer, Hans-Joachim Freund, Martina Fytopoulos, Gert Gampe, Dr. Lothar Gerhardt, Heinz Günther, Manuela Harder, Bodo Harnisch, Falko Heidrich, Erhard Heller, Jürgen Helmig, Mathias Hempel, Peter Jaeger, Thomas Klaffert, Melanie Klein, Belinda Kmiecik, Kai Kraushaar, Peter Krebs, Iris Kreußel, Horst Krüger, Rolf Kummer, Henryk Lang, Dr. Heinz-Holger Lange, Erika Leßmann, Christo Libuda, Rosemarie Martin, Heidemarie Marx, Klaus Meier, Wilfried Miersch, Helma Moritz, Manfred Moritz, Uwe Mühlenberg, Gerhard Nagel, Thomas Otto, Herward Petri, Ulrich Repka, Gerhard Rippelmeier, Walter Schlegel, Gunda Schmitt, Renate Schöne, Dirk Schulz, Rudolf Schütze, Annerose Stab, Burckhard Steinert, Rex Thieleke, Dr. Andreas Urbich, Alfred Vetter, Klaus Völker, Hartmut Walter, Dieter Warmbier, Hans Wentzlick, Joachim Wenzel, Constanze Wolff, Werner Zingler



Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2016

1 | Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

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

Am 31.12.2016 verwaltete die Genossenschaft 4.422 Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 348 Stellplätze, 101 Garagen, 2 als Archiv selbst genutzte Räume und 3 Gästewohnungen. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

Ziele und Strategien

Genossenschaftliches Wohnen ist – neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum – eine der verbreitetsten Wohnformen. Hierbei sind insbesondere aus Sicht der Bewohner die Aspekte der Sicherheit, Flexibilität und der relativen Stabilität der Wohnkosten entscheidend. Zudem ist die Unternehmensform Wohnungsbaugenossenschaft äußerst krisenfest. Das beweisen Genossenschaften seit mehr als 100 Jahren.

Genossenschaften sind nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert.

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, welche die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft fördern, sollen entwickelt werden.

2 | Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Einwohnerzahl in Berlin ist 2016 gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abermals um rund 50.000 auf rund 3,65 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zwölftes Jahr. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist hierfür vor allem der anhaltend starke Zuzug in die Hauptstadt ursächlich. Nicht nur die Einwohnerzahl in Berlin befindet sich weiter auf Wachstumskurs, sondern auch die Berliner Wirtschaft. Impulsgeber waren neben dem Dienstleistungsbereich auch das Baugewerbe.

Für die Nettokaltmieten in der Region ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2016 eine Steigerung um 1,2 Prozent. Damit lag die Entwicklung etwas unter dem Vorjahreswert (+1,3 %), aber nach wie vor oberhalb der Inflationsrate.

Per 30.06.2016 zählte Pankow gemäß dem Bezirksamt Pankow 394.916 Einwohner auf einer Fläche von 103,07 km². Die Bevölkerungsdichte lag bei 3.830 Einwohnern pro Quadratkilometer. Seit dem 31.12.2015 ist ein Zuwachs von 1,2 % zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter im Bezirk lag bei 40,7 Jahren (Land Berlin 42,8 Jahre).

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung Berlins dürfte sich 2017 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Auch wenn Pankow einer der Bezirke mit den meisten Neubauten ist (1.993 neue Wohnungen in 2016), schätzt der BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), dass in den nächsten Jahren jährlich in Berlin rund 20.000 Neubauwohnungen fertiggestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 um 118,4 T€ auf 20.255,6 T€ (Vorjahr 20.137,2 T€).¹ Darin enthalten sind Betriebskostenumlagen und Erlösschmälerungen aus Leerstand. Die Erlösschmälerungen betrugen insgesamt 157,3 T€.

Die Nutzungsentgelte (Nettokaltmieten, Soll) betrugen insgesamt 14.764,8 T€ (Vorjahr 14.568,4 T€). Darunter sind die Sollmieten für die 4.422 Wohnungen im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 175,9 T€ gestiegen und betrugen 14.453,5 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind in erster Linie die Neuberechnungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung gem. der seit 2013 geltenden innergenossenschaftlichen Konditionen, die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen des Vorjahres sowie Erhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen auf Nutzerwunsch.

Das intensive Forderungsmanagement wurde im Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt. Die Bonitätsprüfung der Interessenten vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge wirkte sich auch 2016 positiv auf die regelmäßige und pünktliche Zahlung der Nutzungsentgelte aus. Bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (mit Betriebskosten) in Höhe von 20.255,6 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 52,3 T€ (Vorjahr: 45,1 T€). Das sind 0,26 % vom Umsatz (Vorjahr: 0,22 %). Damit sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

¹ Es ist an dieser Stelle zu beachten, dass ab 2016 durch das sog. BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) teilweise geänderte Richtlinien bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gelten. Deshalb sind insbesondere die Umsatzerlöse nicht vergleichbar. Bei Anwendung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 20.180.938,38 € ergeben.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 174 Wohnungen gekündigt. Seitens der WBG mussten 12 fristlose Kündigungen ausgesprochen und drei Zwangsräumungen durchgeführt werden. Die Fluktuationsrate (= Kündigungen im Verhältnis zur Gesamtzahl an Nutzungsverträgen) beträgt durchschnittlich 3,9 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (3,8 %) nahezu gleich geblieben.

Gleichzeitig wurden im Jahr 2016 196 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (2015: 158). Davon wurden 47 Mitglieder innerhalb der WBG mit neuem Wohnraum versorgt.

Damit waren zum Bilanzstichtag 27 Wohnungen nicht vermietet (2015: 49 Wohnungen, 2014: 37 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,6 %. Die Leerstandsquote variiert in den einzelnen Wohngebieten zwischen 0 % (Prenzlauer Berg; Am Volkspark Friedrichshain) und 0,9 % (Mühlenkiez II). Der Leerstand von Wohnungen resultiert im Wesentlichen durch entstehende Sanierungszeiträume nach Nutzerwechsel. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere nach 2-Zimmer-Wohnungen.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Das Jahr 2016 unterscheidet sich bezüglich der Investitionen in den Bestand deutlich von den vergangenen Jahren. Entsprechend der Planung wurde in 2016 deutlich weniger für Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet (Plan 2016: 5.915 T€). Insgesamt wurden 5.006,8 T€ (2015: 9.948,0 T€) investiert.

Im technischen Bereich unserer Genossenschaft gab es erhebliche Veränderungen. Neben dem personellen Wechsel im Vorstandsbereich wurden Neueinstellungen vorgenommen sowie die organisatorische Struktur des technischen Bereiches neu ausgerichtet. Stellenweise waren wir mit Engpässen bei den Kapazitäten der für uns tätigen Firmen konfrontiert. Die wichtigste Feststellung bei der Beurteilung unserer Bestandsinvestitionen bleibt, dass alle für die Sicherheit und Funktionsfähigkeit unserer Objekte erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden konnten. Darüber hinaus wurden durch den Anbau eines Ergänzungsaufzuges und die Installation eines Treppenlifts im Mühlenkiez weitere Erfahrungen bei der Reduzierung von Barrieren in unseren Wohngebäuden gesammelt.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 2.698,2 T€ (2015: 6.781,9 T€) aufgewendet.

Zu den Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 2016 gehörten:

Erneuerung Abwasserkellerleitung, -hausanschlüsse	29,8 T€
Badumbau auf Nutzerwunsch	496,1 T€
Brandschutztüren T30 im Keller (WBS 70)	48,2 T€
Dach- und Fassadensanierung (Q3A)	175,9 T€
E-Anlagen; Umstellung auf LED-Beleuchtung	54,7 T€
Erneuerung Kalt- und Warmwasserleitungen	97,9 T€
Erneuerung Thermen von Gasetagenheizungen	47,2 T€
Erneuerung Kellerboxen	114,5 T€
Notrufanlagen Aufzug	52,5 T€
Malerarbeiten (Gitter Q3A, Kellertüren WBS, Heizungsanlage WBS)	38,5 T€
Balkontürschwelle entfernen auf Nutzerwunsch (WBS 70)	79,7 T€
Laufende Instandhaltung / Reparatur	1.463,2 T€

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen)

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 2.308,6 T€ (2015: 3.166,1 T€) durchgeführt.

Das betrifft im Einzelnen:

Modernisierung von Leer-Wohnungen	1.827,5 T€
Rollatorenboxen	11,9 T€
Heizungszentralisierung	27,5 T€
Anbau Ergänzungsaufzug (Thomas-Mann-Straße 53)	124,4 T€
Installation Treppenlift (Thomas-Mann-Straße 33)	10,4 T€
Abdichtung Keller Ärztehaus (Syringenweg 24)	118,5 T€
Innenhof Einsteinstr. 5–8	188,4 T€

Der Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen liegt in der umfänglichen Verbesserung des Zustandes unserer Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge. Mit der Reduzierung von Barrieren sowie der gezielten Aufwertung von Außenanlagen soll die Werthaltigkeit unserer Bestände und vorrangig die Zufriedenheit unserer Bewohner gesteigert werden.

Finanzierungsmaßnahmen

Die Durchschnittsvaluta der 9 langfristigen Darlehen der WBG Zentrum eG sind von gerundet 7.700 T€ pro Darlehen auf ca. 7.400 T€ gesunken. Sie 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 2016 nicht aufgenommen. Alle Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert / mit den vorhandenen finanziellen Mitteln beglichen.

Festgeldverpfändung zu Gunsten Dritter

Im Jahr 2013/2014 hatten die damaligen Vorstände der WBG Festgelder für Verbindlichkeiten fremder Dritter verpfändet.

Für einen Teilbetrag von 1.600 T€ ist im Juli 2015 die Pfandfreigabe erklärt worden. Zum 31.12.2015 waren 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. Für 159,2 T€ wurde von der Deutschen Bank eine Pfandfreigabe erklärt.

Damit waren noch 400 T€ bei der NordLB verpfändet. Im April 2017 hat nun die NordLB die Pfandfreigabe der Gesamtsumme erklärt.

Der Vermögensschaden aus Verpfändungen zu Gunsten Dritter beträgt somit abschließend 641,8 T€. Die Genossenschaft hat entsprechende Schadenersatzklagen erhoben.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18 Mitglieder reduziert. Der Mitgliederstand entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederstand per 31. Dezember 2015	5.716
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	198
Abgänge durch	
Kündigungen	124
Ausschlüsse	11
Todesfälle	81
	216
Mitgliederstand per 31. Dezember 2016	5.698

Im Jahr 2016 wurden 11 Mitglieder gem. § 10 (1) a) und c) der Satzung aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag hat die Genossenschaft 5.698 (Vorjahr: 5.716) verbleibende Mitglieder. Davon waren 5.454 Mitglieder mit Wohnungen versorgt, 244 nicht.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Qualität der Dienstleistung ist Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft. Ausschlaggebend dafür sind die Mitarbeiter der WBG Zentrum. Der Personalbestand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr am Stichtag wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
Vorstand	2	2
Angestellte	20	25
davon Freistellung Altersteilzeit, Pflege-, Elternzeit	0	2
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	12
Gesamt	33	39

Im Jahr 2016 betrug der Personalaufwand 2.141,3 T€ (2015: 2.257,5 T€). Die WBG Zentrum ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes. Auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungswirtschaft wurde zum 01.07.2016 eine Anpassung der Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer um 2,2% vorgenommen.

In der Sicherung und dem kontinuierlichen Ausbau des Wissens der Mitarbeiter liegt eine hohe Herausforderung. Auch im Geschäftsjahr 2016 haben Mitarbeiter an diversen inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Die Genossenschaft hat für eine Mitarbeiterin die Ausbildung zum „Geprüften Immobilienfachwirt (BBA/IHK)“ unterstützt, die in 2016 erfolgreich abgeschlossen wurde.

Im Rahmen des Personalmanagements hat der Vorstand die in 2016 eingesetzte altersbedingte Fluktuation in der Belegschaft zu begleiten. In diesem Zusammenhang konnte durch Veränderungen der Aufgabenzuordnungen teilweise eine interne Nachfolge umgesetzt werden. Erforderliche Neueinstellungen erfolgen über entsprechende Ausschreibungen.

Die Bestellung von Herrn Lutz Hofstetter als Interimsvorstand wurde durch den Aufsichtsrat zweimal bis zum 30.09.2016 verlängert. Nach Ausschreibung und mehrstufigem Auswahlverfahren wurde ab dem 01.10.2016 Herr Kai Sedlacek für 5 Jahre zum technischen Vorstand bestellt.

3 | Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Erträge					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.255,6	97,5%	20.137,2	98,6%	118,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	291,8	1,4%	425,8	2,1%	-134,0
Bestandsveränderungen	225,0	1,1%	-124,8	-0,6%	349,8
Zwischensumme	20.772,4	100,0%	20.438,2	100,0%	334,2
Aufwendungen					
Betriebskosten und Grundsteuern	6.010,2	34,2%	5.786,4	26,3%	223,8
Instandhaltung	2.698,2	15,4%	6.781,9	30,9%	-4.083,7
Personal	2.141,3	12,2%	2.257,5	10,3%	-116,2
Abschreibungen	2.823,8	16,1%	2.708,9	12,3%	114,9
Zinsaufwendungen inkl. Aufzinsung	2.002,6	11,4%	2.097,1	9,5%	-94,5
Übrige Aufwendungen	1.890,4	10,7%	1.930,8	10,6%	-40,4
davon Verluste aus Abgang AV (Bauvorbereitungskosten)	749,0				
Zwischensumme	17.566,5	100,0%	21.562,6	100,0%	-3.996,1
Zinserträge	92,6		97,8		-5,2
Jahresergebnis	3.298,5		-1.026,6		4.325,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 118,4 T€ gestiegen. Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt (Soll-Nettokaltmiete, Wohnungen) zum Stichtag 31.12.2016 (Quotient aus vertraglich vereinbarter Soll-Nettokaltmiete geteilt durch vermietbare Wohnfläche in Quadratmetern) betrug für unsere Genossenschaftswohnungen 4,48 €/m² (2015: 4,42 €/m²).

Die branchenüblich als monatliche Durchschnittsmiete bezeichnete Kennzahl entwickelte sich bei der WBG Zentrum eG in den letzten 5 Jahren wie folgt:

	2016	2015	2014	2013	2012
Monatliche Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche	4,48 €	4,42 €	3,94 €	3,89 €	3,85 €

Im Vergleich dazu lag der Median (der mittlere Wert) der Sollmiete im Jahr 2015 auf alle Berliner Genossenschaften bei 5,17 €/m² (BBU-Angabe).

In der Position „Andere Umsatzerlöse“ sind im Wesentlichen die satzungsmäßigen Eigenleistungen, Eintrittsgelder bei Mitgliedschaftserwerb, Versicherungsentschädigungen, Fördermittel des BMWi sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen in Höhe von 225,0 T€ ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Nebenkosten, z. B. durch die Umlage der Wartungskosten für die Elektroanlagen und die unterschiedlichen Wartungsintervalle bei Lüftungsanlagen, Trockensteigleitungen usw. Außerdem war eine Erhöhung der Heizkosten zu verzeichnen.

Die Gesamtaufwendungen liegen 3.996,1 T€ unter dem Vorjahresniveau. Dabei haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Veränderungen ergeben: geringere Aufwendungen für Instandhaltung von 4.083,7 T€, für Personal von 116,2 T€, für Zinsen von 94,5 T€ und für übrige Aufwendungen von 40,4 T€. Dagegen haben sich die Positionen Betriebskosten um 223,8 T€ und für Abschreibungen um 114,9 T€ erhöht.

Die Fremdinstandhaltungsquote hat sich in den letzten 5 Jahren pro qm Wohn- und Gewerbefläche wie nachstehend entwickelt:

	2016	2015	2014	2013	2012
Instandhaltung pro m²	9,91 €	24,97 €	26,52 €	18,73 €	14,76 €

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Raumkosten für Geschäftsräume, Kosten für Aufsichtsrat und Vertreter, Rechtsberatungen, für Sachversicherungen, für Wirtschaftsprüfung sowie nicht ausgabewirksame Ausbuchungen aus Anlagenabgängen und Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen. In dieser Position ist als Besonderheit zu berücksichtigen, dass 748,9 T€ Bauvorbereitungskosten für nicht mehr zu realisierende Baumaßnahmen aus dem Anlagevermögen ausgebucht wurden.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Zinsaufwand durch die planmäßig reduzierte Restschuld der Verbindlichkeiten gesunken.

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Zinsquote	13,71 %	14,52 %	16,93 %	15,44 %	18,8 %

Das Geschäftsjahr 2016 hat somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.298,5 T€ (2015: -1.026,6 T€) abgeschlossen. Geplant war ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.300,0 T€.



Finanzlage

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

	2016	2015
	T€	T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	23.390,6	25.863,1
Zunahme	182,3	
Abnahme		2.472,5
Stand 31. Dezember	23.572,9	23.390,6
davon Bausparguthaben	7.781,1	5.774,2
davon verpfändet	400,0	1.200,0

Die umgesetzten Maßnahmen wurden durch die vorhandenen liquiden Mittel finanziert. Auch in 2016 wurden wie geplant keine Fremdmittel aufgenommen. Die gegenwärtigen Investitionsplanungen für Maßnahmen im Bestand sehen kurzfristig keine Aufnahme von Fremdmitteln vor.

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Quote der liquiden Mittel	16,4 %	16,1 %	17,5 %	21,2 %	7,8 %

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit in den Bestand weiterhin nachhaltig beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für 2017 sind dafür Ausgaben in Höhe von 7.480 T€ vorgesehen. Das entspricht ca. 27,5 € pro qm Wohn- und Gewerbefläche.

Zum Jahresende 2016 bestanden Liquiditätsreserven von 23.572,9 T€. Liquiditätsengpässe werden auch künftig nicht erwartet.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (120.068,3 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert (141.682,0 T€). Damit stellt sich der Deckungsgrad B mit 118,0 % als ausreichend dar.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.218,5 T€ verringert. Die Veränderungen im Anlagevermögen basieren insbesondere auf den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.823,8 T€ sowie Anlagenabgängen in Höhe von 918,9 T€. Davon entfallen 748,9 T€ Abgänge für Bauvorbereitungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben. Erhöhend wirken sich demgegenüber die getätigten Investitionen in den Bestand aus.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2016 in Höhe von 3.298,5 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 75.445,5 T€. Das entspricht gemessen am Bilanzvolumen einer Eigenkapitalquote von 52,5 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen (37,7 % in 2015).

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	52,5 %	49,8 %	49,5 %	49,7 %	59,0 %

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 3.129,6 T€. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen.

Für die planmäßigen Tilgungen im 5-Jahresvergleich ergibt sich folgendes Bild (in T€):

	2016	2015	2014	2013	2012
Tilgungen	3.129,6	3.041,6	2.956,1	2.829,5	1.385,0

Gesamtaussage

Die WBG Zentrum hat sich im Geschäftsjahr 2016 positiv entwickelt, ihre wirtschaftliche Lage ist stabil, die Vermögenslage ist ausgeglichen.

Im Jahr 2016 waren wiederum Sonderaufwendungen in Form von Abgängen aus dem Anlagevermögen (Bauvorbereitungskosten in Höhe von 748,9 T€) zu berücksichtigen, die nicht zahlungswirksam sind, allerdings das Jahresergebnis negativ beeinflussen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft schließt im Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.298,5 T€ ab. (2015: -1.026,6T€).

Der Vorstand empfiehlt der Vertreterversammlung, den im Geschäftsjahr entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 2.044.760,46 € (bestehend aus dem Jahresüberschuss nach Abzug des Verlustvortrages aus dem Jahr 2015 und der entsprechend der Satzung zu bildenden Zuführung zur gesetzlichen Rücklage) den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

4 | Risikobericht

Das betriebswirtschaftliche Risikomanagement war auch im Jahr 2016 Bestandteil der Vorstandstätigkeit und der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die WBG Zentrum verfügt über ein angemessenes Risikomanagement, das Unternehmensrisiken erkennen kann und Regelungen zur Risikobegrenzung getroffen bzw. zielgerichtete Maßnahmen abgeleitet werden können. Dazu bedient sich die Genossenschaft einer Reihe von Instrumenten.

Neben der jährlichen und langfristigen Erfolgs- und Finanzplanung, die in jedem Jahr aktualisiert wird, geben die Quartalsberichte einen Soll-Ist-Vergleich von Quartalszahlen mit den Planzahlen. Die Ergebnisse werden analysiert, erläutert und bewertet und stellen die Basis für die laufende Information des Aufsichtsrates dar.

Zu den aktuellen Instrumenten der internen betriebswirtschaftlichen Risikosteuerung gehören neben organisatorischen Regelungen im Rahmen der Aufbau- und Ablauforganisation:

- 5-jährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne
- Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- monatliche Analysen zur Liquidität und der Geldanlagen
- monatliche Auswertung des Vermietungsstandes aller Vermietungsobjekte
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios
- regelmäßige Auswertung der Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile
- jährliche Analyse der Entwicklung der Betriebskosten mit Vergleich zum Berliner Durchschnitt

Anfang jeden Jahres werden durch den Vorstand sog. Bankbestätigungen von jeder Bank, mit der Geschäftsbeziehungen bestehen, eingeholt. Darin werden neben Angaben zu Art und Umfang der Geschäftsbeziehung auch Aussagen zu Verfügungsbeschränkungen gefordert.

Zur Risikobeurteilung weiterer – nicht typisch wohnungswirtschaftlicher – Bereiche arbeitet die WBG weiterhin mit Dienstleistern zusammen: Datenschutz externer Berater vom GFAD, in steuerlichen Angelegenheiten mit der DOMUS AG. Die fachgerechte Überprüfung und Empfehlung von risiko- und marktgerechten Lösungen für den Versicherungsbedarf erfolgt durch die GVV GmbH, einem wohnungswirtschaftlichen Versicherungsmakler.

Das Risikomanagement wird laufend optimiert und ausgebaut. Hierzu gehören beispielsweise die Etablierung einer jährlichen Ertragswertermittlung der Wirtschaftsobjekte, die Etablierung eines aussagekräftigen Kennzahlensystems sowie von Analysen zur Forderungsentwicklung.

Zu den wesentlichen Risiken, welche die WBG Zentrum eG betreffen, gehören das allgemeine Vermietungs- und Marktrisiko sowie das Finanzierungsrisiko. Darüber hinaus stellten die 2014 angemeldeten Restitutionsansprüche der Jüdischen Gemeinde ein nennenswertes Risiko für die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft dar.

Das **Vermietungs- und Marktrisiko** in Form von erhöhtem Leerstand und Fluktuation wird an den Wohnstandorten der WBG Zentrum als niedrig eingeschätzt. Die durch demografische Entwicklungen bedingte in den nächsten Jahren zu erwartende erhöhte Fluktuation wird jedoch durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk kompensiert werden. Diese Entwicklung wird jedoch verstärkt einen hohen Sanierungsbedarf von Wohnungen zur Folge haben.

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

Das **Risiko zur Restitution** von erheblichen Flächen der WBG Zentrum besteht nicht mehr. Nördlich und südlich der Michelangelostraße bestanden für Grundstücke der WBG Zentrum eG, die aus den Flurstücken gebildet wurden, die Anfang des 20. Jahrhunderts zur Erweiterung des Friedhofes von der Jüdischen Gemeinde erworben wurden, Restitutionsansprüche. Mit Bescheiden aus Anfang 2017 des BAROV (Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen) wurde nun nach mehrjährigem Verwaltungsverfahren für die WBG Zentrum und damit die vollständige Abwehr der Ansprüche der Jüdischen Gemeinde entschieden.

Wesentliche Finanzinstrumente der WBG Zentrum sind die flüssigen Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert. Von insgesamt 66.236,5 T€ sind 9.612,7 T€ (2015: 10.857,4 T€) Altschulden, besichert durch eine Ausfallbürgschaft des Landes Berlin. Der Kapitaldienst kann entsprechend der langfristigen Planung jederzeit geleistet werden.

Das **Risiko für den Verlust** weiterer Gelder, aus den in 2013 und 2014 vorgenommenen Verpfändungen von Festgeldern für fremde Verbindlichkeiten, besteht nicht mehr. Insgesamt ist damit ein Schaden im Umfang von 641,8 T€ entstanden. In den aktuellen Bankenbestätigungen (Stand Januar 2017) sind – mit Ausnahme der NordLB – keine Verfügungsbeschränkungen benannt. Die Verfügungsbeschränkung bei der NordLB besteht seit April 2017 nicht mehr.

Das **technische Risikomanagement** im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wurde beachtet. Den sich daraus ergebenden Anforderungen, wie beispielsweise die sicherheitstechnische Überprüfung von Aufzügen, von Spielplätzen oder anderer Anlagen, die regelmäßig vorzunehmende Beprobung der Trinkwasserversorgungsleitungen wurde die WBG Zentrum jederzeit gerecht.

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 2016, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die WBG derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität gefährden könnten.

4 | Prognosebericht

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wird angestrebt, das Verhältnis von Erträgen zu den Aufwendungen zu stabilisieren und eine kontinuierliche Entwicklung umzusetzen.

Die Jahresplanung für 2017 wurde auf der Grundlage der erwarteten Ergebnisse für 2016 angepasst und die langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne bis 2024 aktualisiert. Die strategische Unternehmensplanung zielt auf eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung. Es wird ab 2016 durchweg von positiven Ergebnissen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausgegangen. Für das Jahr 2017 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.500,0 T€.

Die WBG Zentrum kommt dem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu bieten, nach. Trotz der moderaten Anpassungen der vergangenen Jahre (2011 und 2015) liegt die Höhe der Nutzungsgebühren weiterhin zum Teil deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Anbieter. Auch künftig wollen wir preiswerte Wohnungen zur Verfügung stellen. In der Umsatzentwicklung wird nach dem Vorsichtsprinzip eine Steigerung von jährlich lediglich durchschnittlich 1 % kalkuliert. Künftig notwendige Erhöhungen der Nutzungsentgelte erfolgen moderat und in Abhängigkeit der zur Pflege bzw. Sicherung des Immobilienbestandes notwendigen Aufwendungen.

Für 2017 sind insgesamt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7.480 T€ geplant. Das entspricht 27,5 € pro qm Wohn- und Gewerbefläche.

Schwerpunktmäßig wird die Investition in eine verbesserte Ausstattung der Wohnungen sowie in die weitere Reduzierung von Barrieren erfolgen. Die Fassaden und die Dächer von Gebäuden im Pieskower Weg und im Quartier Ostsee-Viertel werden planmäßig instand gesetzt. In den haustechnischen Gewerken erfolgt die Erneuerung von Abwasserleitungen und Abwasseranschlüssen. Die Erneuerung der Kalt- und Warmwasserleitungen wird weiter fortgesetzt.

Die nach 2017 durchzuführenden Maßnahmen werden sich insbesondere an den Ergebnissen der Ende 2016 durchgeführten umfangreichen Haushaltsbefragung orientieren.

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.

Die Neuaufnahme von Darlehen ist – von eventuellen Bebauungen abgesehen – nicht vorgesehen. Die Finanzierung zur Modernisierung des Wohnungsbestandes erfolgt aus eigenen Mitteln. Die Idee einer Bebauung des Grundstückes an der Greifswalder Straße (Ärztehaus) wird weiterhin verfolgt. Sobald die Bearbeitung der Bauvoranfrage seitens des Bezirksamtes abgeschlossen ist, werden die Gremien der Genossenschaft in die Konkretisierung der Idee einbezogen.

Berlin, 29.05.2017

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG


Dr. Marlies Hartmann
Vorstand


Kai Sedlacek
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	165.246,62	214.745,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.664.690,34	118.158.549,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.126.366,18	2.048.571,17
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.012,41	116.082,28
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	748.855,77
Anlagevermögen insgesamt	120.068.315,55	121.286.803,82
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.737.960,26	5.512.907,61
2. Andere Vorräte	22.891,37	10.060,70
3. Geleistete Anzahlungen	795,75	15.199,38
	5.761.647,38	5.538.167,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	52.329,99	45.084,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	59.132,90	110.202,81
	111.462,89	155.287,60
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet 400.000,00 €, VJ: 1.200.000,00 €)	15.791.771,72	17.616.416,57
2. Bausparguthaben	7.781.089,97	5.774.201,84
C) Rechnungsabgrenzungsposten	38.910,69	53.129,91
D) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	1.661,86
Summe der AKTIVA	149.553.198,20	150.425.669,29

PASSIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
- ausgeschiedenen Mitglieder	160.517,32	146.653,87
- der verbleibenden Mitglieder	4.923.044,25	4.896.491,88
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.328,31	2.394,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.755,75 € (12.948,12 €)		
	5.086.889,88	5.045.540,50
II. Ergebnisrücklagen		
1) Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2) Gesetzliche Rücklage	4.135.890,15	3.908.694,54
	68.477.616,44	68.250.420,83
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
1) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.026.581,66	0,00
2) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.298.537,73	-1.026.581,66
3) Einstellung in Ergebnisrücklagen	-227.195,61	0,00
	2.044.760,46	-1.026.581,66
Eigenkapital insgesamt	75.609.266,78	72.269.379,67
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	271.789,94	859.196,00
	271.789,94	859.196,00
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.236.507,20	69.366.149,91
2. Erhaltene Anzahlungen	6.547.788,28	6.483.907,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.208,81	99.392,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	708.242,18	1.261.196,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	71.395,01	86.447,36
davon aus Steuern: 1.858,20 € (6.664,95 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	73.672.141,48	77.297.093,62
Summe der PASSIVA	149.553.198,20	150.425.669,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.255.555,40	20.137.195,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	225.052,65	-124.845,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	291.841,44	425.756,20
	20.772.449,49	20.438.105,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.900.651,43	-11.727.360,38
Rohergebnis	12.871.798,06	8.710.744,93
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.759.278,11	-1.758.724,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: - 58.162,59 € Vorjahr: -142.515,90 €	-382.007,91	-498.750,27
	-2.141.286,02	-2.257.474,75
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.823.779,19	-2.708.853,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.857.028,19	-1.930.755,85
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92.576,12	97.785,48
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: - 2.336,57 € Vorjahr: - 6.338,62 €	-2.002.606,64	-2.097.113,81
Ergebnis nach Steuern	4.139.674,14	-185.667,26
10. Sonstige Steuern	-841.136,41	-840.914,40
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.298.537,73	-1.026.581,66
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.026.581,66	0,00
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-227.195,61	0,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	2.044.760,46	-1.026.581,66

Anhang zum Jahresabschluss 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer: GnR 447 B).

Der Jahresabschluss wurde nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 20.180.938,38 € ergeben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um die kumulierten 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 15 Jahren angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis zu 410,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden gem. § 6 (2) EStG im Wirtschaftsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlages für Leerstand, Eigennutzung und die Gästewohnungen – ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert 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 durchschnittlichen Marktzinssatz nach § 253 (2) HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in Ansatz gebracht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die ab 01.01.2015 neu genutzte Software, die neue Website sowie die im Geschäftsjahr 2016 angeschaffte Ausschreibungssoftware „ORCA“.

Durch die Aktivierung der Modernisierungskosten der Leerwohnungen, der nachträglichen Herstellungskosten für das Ärztehaus im Syringenweg 24, der Baukosten für einen ebenerdigen Aufzug und eines Treppenliftes, der nachträglichen Herstellungskosten für den Einbau einer neuen Heizungsanlage sowie der Kosten für die Neugestaltung eines Innenhofes ergaben sich Zugänge im Bereich der „Grundstückswerte Wohnbauten“ bzw. „Grundstückswerte Geschäftsbauten“. Reduziert wurde die Position um die planmäßigen Abschreibungen der Gebäude.

Die **Bauvorbereitungskosten** wurden zum Jahresabschluss ausgebucht, da die entsprechenden Bauvorhaben als nicht realisierbar erachtet werden.

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

In den „**Anderen Vorräten**“ sind diverse Lagerbestände an Sanitärmaterial und 14 Stück Rollatorenboxen enthalten.

Bei den „**Forderungen aus Vermietung**“ ist eine Mehrung der Mietforderungen um 7,2 T€ auf 52,3 T€ (Vorjahr: 45,1 T€) festzustellen.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind hauptsächlich Forderungen gegen BK-Versorger, Erstattungsansprüche an Versicherungen und Zinsforderungen aus Festgeldern dargestellt. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen im Geschäftsjahr nicht. (Vorjahr: 0,00 €)

Unter den „**Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten**“ werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Entwicklung der **Rücklagen** zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Stand am 01.01.2016 in €	Verbrauch 2016 in €	Auflösung 2016 in €	Zuführung 2016 in €	Stand am 31.12.2016 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DM- BilG	64.341.726,29	–	–	–	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	3.908.694,54	–	–	227.195,61	4.135.890,15
Summe	68.250.420,83			227.195,61	68.477.616,44

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ in Gesamthöhe von 271,8 T€ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie enthalten im Wesentlichen Prozess- und Beratungskosten (90,9 T€) sowie Personalkostenrückstellungen (82,8 T€).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verminderten sich um 3.129.642,71 € ausschließlich durch 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 auch die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen aus dem AV in Bezug auf die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten in Höhe von 748,9 T€.

In den GuV-Positionen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2016** stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.236.507,20 (69.366.149,91)	3.220.316,50 (3.129.642,71)	14.176.129,51 (13.452.688,32)	48.840.061,19 (52.783.818,88)
Erhaltene Anzahlungen	6.547.788,28 (6.483.907,19)	6.547.788,28 (6.483.907,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.208,81 (99.392,63)	108.208,81 (99.392,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	708.242,18 (1.261.196,53)	708.242,18 (1.261.196,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	71.395,01 (86.447,36)	71.395,01 (86.447,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	73.672.141,48	10.655.950,78	14.176.129,51	48.840.061,19
(Vorjahreswerte in Klammern)	(77.297.093,62)	(11.060.586,42)	(13.452.688,32)	(52.783.818,88)
Art der Sicherung	1. Bürgschaft des Landes Berlin für 9.612.737,43 € Kredit DKB (6710915908) 2. Grundschuld eintragungen für Annuitätendarlehen (Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 56.623.769,77 €).			

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 400,00 T€ sind am Bilanzstichtag für fremde Verbindlichkeiten verpfändet. Zwischenzeitlich ist eine Pfandfreigabe erfolgt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich neben den zwei Vorstandsmitgliedern wie folgt zusammen:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	21	1
Hausmeister	11	-
	32	1

Darunter ist 1 Mitarbeiter, der sich bis zum 30.04.2016 in der passiven Phase der Altersteilzeit befand.

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	5.716
Zugänge	198
Abgänge	216
Ende 2016	5.698

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 26.552,37 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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 bei der NordLB verpfändeten Festgelder (400 T€) eingetreten. Im April 2017 hat die NordLB die Verpfändung in vollem Umfang freigegeben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.298.537,73 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Verlustvortrag aus 2015 ein Betrag in Höhe von 227.195,61 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.044.760,46 € in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Marlies Hartmann	
Dipl. Ing. Kai Sedlacek	ab 01.10.2016
Dipl. Ing. Lutz Hofstetter	bis 30.09.2016

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gabriele Fischer	Immobilienfachwirtin	Vorsitzende
Johannes Schwontkowski	Dipl. Ingenieurökonom	Stellv. Vorsitzender
Kathrin Dontschev	Dipl. Ökonomin	Schriftführerin
Dieter Arndt	Dipl. Ingenieur	Mitglied ab 30.06.2016
Bernd Landgraf	Dipl. Ingenieur (FH)	Mitglied
Martina Berlin	Immobilienfachwirtin	bis 28.11.2016
Dr. Hartmut Döring	Dipl. Jurist	bis 23.02.2017

Berlin, 29.05.2017


Dr. Marlies Hartmann
Vorstand


Kai Sedlacek
Vorstand

Anlagespiegel per 31. Dezember 2016

Anlage

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abganges	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwerte 31.12.2016	Buchwerte 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	375.720,93	8.332,38	0,00	0,00	384.053,31	160.975,33	57.831,36	0,00	218.806,69	165.246,62	214.745,60
Zwischensumme	375.720,93	8.332,38	0,00	0,00	384.053,31	160.975,33	57.831,36	0,00	218.806,69	165.246,62	214.745,60
II. Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.656.834,28	2.190.054,42	0,00	0,00	172.846.888,70	52.498.285,28	2.683.913,08	0,00	55.182.198,36	117.664.690,34	118.158.549,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.183.736,82	118.548,60	0,00	0,00	2.302.285,42	135.165,65	40.753,59	0,00	175.919,24	2.126.366,18	2.048.571,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	650.326,67	37.328,60	170.012,43	0,00	517.642,84	534.244,39	41.281,16	169.895,12	405.630,43	112.012,41	116.082,28
Bauvorbereitungskosten	748.855,77	0,00	748.855,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	748.855,77
Zwischensumme	174.239.753,54	2.345.931,62	918.868,20	0,00	175.666.816,96	53.167.695,32	2.765.947,83	169.895,12	55.763.748,03	119.903.068,93	121.072.058,22
Anlagevermögen gesamt	174.615.474,47	2.354.264,00	918.868,20	0,00	176.050.870,27	53.328.670,65	2.823.779,19	169.895,12	55.982.554,72	120.068.315,55	121.286.803,82

Bericht des Aufsichtsrates der WBG Zentrum eG

Der Aufsichtsrat der „Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG“ hat die ihm nach Gesetz und Satzung entsprechende Förder- und Überwachungsfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand konstruktiv, aber auch kritisch begleitet.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 elf Aufsichtsratssitzungen durchgeführt, davon sieben nach § 28 der Satzung gemeinsam mit dem Vorstand und vier nach § 26 der Satzung ohne den Vorstand.

Für die Kontrolle der Geschäftsführung und den Überblick über die Lage der Genossenschaft waren die Informationen und Erkenntnisse aufgrund der regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Vorstandsberichte ein wichtiges Instrument. Die sich aus den Berichterstattungen ergebenden Fragen und Entscheidungen sind in den gemeinsamen Sitzungen umfassend behandelt worden und wurden oft kontrovers diskutiert.

Darüber hinaus erfolgte durch den Aufsichtsrat der Beschluss zur Prüfung diverser Auftragsvergaben aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungs-Plan 2016. Die Prüfung erfolgte durch zwei Aufsichtsratsmitglieder im Januar bis März 2017. Hierüber wurde ein Bericht erarbeitet, der mögliche Schlussfolgerungen und Empfehlungen an den Vorstand einschloss. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden mit dem Vorstand eingehend erörtert und ausgewertet.

Der Aufsichtsrat hat Herrn Kai Sedlacek zum 01.10.2016 im mehrstufigen Auswahlverfahren zum technischen Vorstand berufen und damit die Nachfolge des zum 30.09.2016 ausgeschiedenen Interimsvorstands Herrn Lutz Hofstetter gesichert.

Nach gemeinsamer Beratung haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 27 (a) der Satzung in getrennter Abstimmung über die Aufstellung des Finanz- und Erfolgsplanes, des Instandhaltungsplanes sowie des Bau- und Modernisierungsprogramms 2017 beschlossen.

Zu den weiteren Aufgaben des Aufsichtsrates gehörte die Organisation der ordentlichen Vertreterversammlung am 30.06.2016 und der außerordentlichen Vertreterversammlung am 09.11.2016.

Im November 2016 ist die Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Martina Berlin, ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat sich neu konstituiert und Frau Gabriele Fischer zur Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2016 hat der Aufsichtsrat aktiv unterstützt. Für die bisherigen und neu gewählten Vertreter fand auf Initiative des Aufsichtsrates eine Informationsveranstaltung zu den Aufgaben der Vertreterversammlung statt. Satzungsgemäß begann die Tätigkeitsperiode der neu gewählten Vertreterversammlung nach Beendigung der ordentlichen Vertreterversammlung am 30.06.2016.

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung fand die erforderliche Nachwahl eines weiteren Aufsichtsratsmitgliedes gemäß § 23 (6) der Satzung statt.

Der Jahresabschluss 2016 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung, der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft.

Die gesetzliche Pflichtprüfung der „Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG“ durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. fand im Mai 2017 statt und hat keine Beanstandungen ergeben. Im Rahmen der Prüfung hat der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsverband weitere Prüfungsinhalte abgestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung den vorläufigen Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen. Die wirtschaftlich stabile und nachhaltige Entwicklung der „Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG“ konnte auch in 2016 erfolgreich fortgesetzt und weiter ausgebaut werden.

Von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und unseren Hausmeistern ist auch im vergangenen Jahr wiederum eine gute Gesamtleistung erbracht worden. Hierfür sprechen wir unseren Dank aus.

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihr reges Interesse und für das Engagement in der genossenschaftlichen Arbeit.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen:

- über die Feststellung des Jahresabschlusses 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang nebst Anlagespiegel) zu beschließen,
- über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zu beschließen,
- über den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zu beraten sowie
- die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten und
- dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Berlin, den 23.05.2017

Gabriele Fischer
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Storkower Straße 101 · 10407 Berlin

www.wbg-zentrum.de