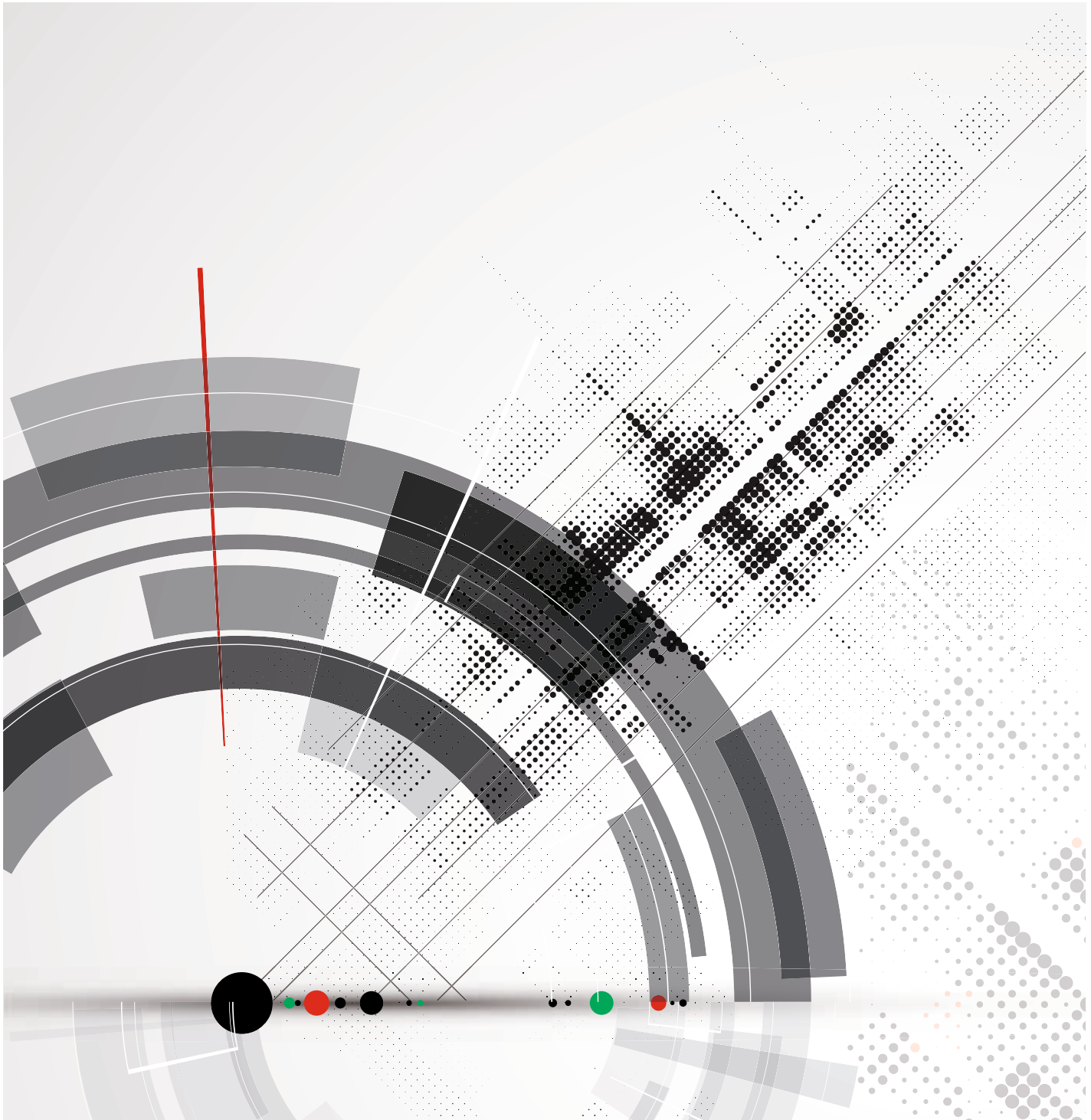


Bericht über das Geschäftsjahr 2017



GESCHÄFTSBERICHT

der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

2017

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:
Seite 5: © WBG Zentrum eG
Seite 11: © Fotograf Christo Libuda
Seite 15: © Fotograf Rajko Knobloch

Auf einen Blick

	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Mitglieder	5.694	5.698
Geschäftsguthaben	4.941,4 T€	4.923,0 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.447	4.447
Bilanzsumme	150.263,8 T€	149.553,2 T€
Bankguthaben	24.818,6 T€	23.572,9 T€
Jahresüberschuss	3.782,9 T€	3.298,5 T€
Personalaufwendungen	2.079,0 T€	2.141,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.763,0 T€	20.255,6 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.732,4 T€	2.698,2 T€
Kreditverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag	63.016,2 T€	66.236,5 T€
Eigenkapitalquote	54,9 %	52,5 %
Leerstandsquote	0,7 %	0,6 %
Fluktuationsrate	3,9 %	3,9 %

Organe der Genossenschaft

(Stand Mai 2018)

Vorstand	Dr. Steffi Katzwinkel Kai Sedlacek	
Aufsichtsrat	Gerhard Ehrig Dieter Arndt Beate Bohmbach Kerstin Hollstein Thomas Lenkitsch Henry Schaaf Marika Urbich	Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Schriftführerin

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell 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, Mathias Hempel, Peter Jaeger, Hans-Joachim Kagischke, 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, Horst Reichenbach, Ulrich Repka, Gerhard Rippelmeier, Walter Schlegel, Gunda Schmitt, 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 2017

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 31.12.2017 verwaltete die Genossenschaft 4.422 Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 351 Stellplätze und 101 Garagen.

Ziele und Strategien

Im Fokus der Tätigkeit der WBG Zentrum eG steht i.S. von § 2 der Satzung die Förderung der Mitglieder der Genossenschaft vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sowie die Erhaltung der Wohnsubstanz.

Zur Erreichung dieser genossenschaftsübergreifenden Zielstellung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft durch eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen werden wir uns auf werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen in den Bestand, ergänzt um Bestandserweiterungen zum Ausbau unseres Angebotes an nachfragegerechten Wohnungen konzentrieren.

Die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens bei der WBG Zentrum eG – eine seit mehr als 100 Jahren typische, krisenfeste und verbreitete Wohnform – wird durch den Ausbau von das Wohnen begleitende Dienstleistungen und Aktivitäten, welche die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft fördern, erhöht.

Nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet streben wir für die nächsten Jahre Überschüsse an, die in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, den Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert werden. Unsere Kernbereiche werden dabei auch weiterhin Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, ergänzt um soziale Dienstleistungen sein.

2 | Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat im letzten Jahr ihren Wachstumskurs fortsetzen können. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (Vorjahr: 1,9 %).

Auch für 2018 wird sich nach Expertenmeinung dieser positive Trend fortsetzen können (Anstieg des BIP: 2,4 %) Risiken gehen insbesondere von der Wirtschaftspolitik der USA aus.

Dank der guten konjunkturellen Entwicklung lag die Arbeitslosenquote mit 5,7 % um 0,4 % unter dem Vorjahreswert. Die Inflationsrate stieg gegenüber 2016 wieder deutlich auf 1,8 % an, insbesondere durch den Preisanstieg für Nahrungsmittel und Energie.

Die Wirtschaft in Berlin boomt weiter. Das Wirtschaftswachstum ist mit 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben und liegt damit auch über dem Bundesdurchschnitt. Impulsgeber waren neben dem Dienstleistungsbereich und dem Konsum auch das Baugewerbe.

Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt mit 9,0 % über dem Bundesdurchschnitt. Sie verringerte sich aber auch im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 %.

Obgleich die offiziellen Zahlen noch ausstehen, wird auch für 2017 in Berlin wieder mit einem Bevölkerungswachstum auf Vorjahresniveau gerechnet. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist hierfür vor allem der anhaltend starke Zuzug in die Hauptstadt insbesondere auch aus dem Ausland ursächlich.

Für die Nettokaltmieten in der Region ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Per 30.06.2017 zählte Pankow gemäß dem Bezirksamt Pankow 398.732 Einwohner auf einer Fläche von über 100 km². Die Bevölkerungsdichte lag bei 3.865 Einwohnern pro Quadratkilometer. Seit dem 30.06.2016 ist somit ein Zuwachs von 3.916 Einwohnern oder ca. 1,0 % zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter im Bezirk lag unverändert bei 40,7 Jahren (Land Berlin 42,7 Jahre).

Auch in 2018 wird für Berlin mit einer weiteren dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, was von einem weiteren Beschäftigungsaufbau begleitet ist. Vor diesem Hintergrund und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung wird von einer unverändert ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und damit auch einem erheblichen Neubaubedarf ausgegangen.

Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang Gewährleistung der wirtschaftlichen Stabilität

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017 um 507,4 T€ auf 20.763,0 T€ (Vorjahr: 20.255,6 T€). Darin enthalten sind Betriebskostenumlagen in Höhe von 5.829,6 T€ (Vorjahr: 5.591,1 T€) und Erlösschmälerungen aus Leerstand. Die Erlösschmälerungen betrugen insgesamt 91,7 T€ (Vorjahr 157,8 T€).

Die Nutzungsentgelte (Nettokaltmieten, Soll) betrugen insgesamt 14.971,7 T€ (Vorjahr: 14.764,8 T€). Darunter sind die Sollmieten für die 4.422 Wohnungen im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 193,0 T€ gestiegen und betrugen 14.646,6 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind in erster Linie die Neuberech-

nungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung gemäß 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 2017 positiv auf die regelmäßige und pünktliche Zahlung der Nutzungsentgelte aus. Bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (mit Betriebskosten) in Höhe von 20.763,0 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 44,6 T€ (Vorjahr: 52,3 T€). Mit 0,21 % vom Umsatz sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 172 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen in etwa auf Vorjahresniveau. Seitens der WBG Zentrum eG musste zusätzlich eine Zwangsräumung durchgeführt werden. Die Fluktuationsrate (= Kündigungen im Verhältnis zur Gesamtzahl an Nutzungsverträgen) beträgt durchschnittlich 3,9 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben.

Gleichzeitig wurden im Jahr 2017 169 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 196). Davon waren 33 Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG.

Zum Bilanzstichtag waren 30 Wohnungen nicht vermietet (2016: 27 Wohnungen, 2015: 49 Wohnungen, 2014: 37 Wohnungen). Das entspricht einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 0,6 %). Der Leerstand variiert in den einzelnen Wohngebieten. Die höchste Zahl leer stehender Wohnungen ist auch aufgrund der Gesamtzahl der Wohnungen im Mühlenkiez zu verzeichnen.

Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Im Zusammenhang mit zur Wiedervermietung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen können Wohnungen nicht sofort wieder vermietet werden und es kommt zum zeitweiligen Leerstand.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

2017 wurden insgesamt 5.779,1 T€ (Vorjahr: 5.006,8 T€) in den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes investiert.

Leider waren wir weiterhin mit Engpässen bei den Kapazitäten der für uns tätigen Firmen konfrontiert. Dies betraf besonders Maßnahmen im haustechnischen Bereich (zum Beispiel Hausanschlüsse für Wasser in unseren Objekten, Umbau von Elektro-Verteilern in Treppenhäusern).

Die 2017 fortgesetzte Umstellung von Arbeitsabläufen innerhalb der Geschäftsstelle (zum Beispiel Vergabeverfahren und Dokumentation von Vergabeentscheidungen) beanspruchte zum Teil Mitarbeiter-Kapazitäten, was auch zur Verzögerung bei der Umsetzung von Plänen führte. Die Prozessverbesserungen sowie sorgfältige Vertragsgestaltungen führten dazu, dass wir Leistungen vergeben konnten, die unter den geplanten Budgetansätzen lagen.

Ungeachtet dieser marktbedingten Hemmnisse konnten alle für die Sicherheit und Funktionsfähigkeit unserer Objekte erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 3.732,4 T€ (Vorjahr: 2.698,2 T€) aufgewendet.

Zu den Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 2017 gehörten:

Geplante Maßnahmen:

Grundstück (Außenanlagen)	133,6 T€
Gebäudehülle	662,4 T€
Öffentliche Gebäudeteile	198,7 T€
Gebäudetechnik	385,6 T€
(Bewohnte) Nutzungseinheiten	702,3 T€

Ungeplante Maßnahmen (Reparatur):

Grundstück (Außenanlagen)	140,2 T€
Gebäudehülle	52,1 T€
öffentliche Gebäudeteile	254,5 T€
Gebäudetechnik	204,8 T€
(Bewohnte) Nutzungseinheiten	998,3 T€

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen)

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 2.046,7 T€ (Vorjahr: 2.308,6 T€) durchgeführt.

Das betrifft im Einzelnen:

Modernisierung von Leer-Wohnungen	1.909,7 T€
Dach- und Außenanlagen Ärztehaus (Syringenweg 24)	137,1 T€

Weiterhin lag der Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen unverändert in der umfänglichen Verbesserung des Zustandes unserer Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge.

Finanzierungsmaßnahmen

Von den mit 3 Banken bestehenden insgesamt 9 Darlehensverträgen der WBG Zentrum eG mit einer Restschuld von rund 63,0 Mio. € zum 31.12.2017 sind 8 dinglich und 1 über eine Ausfallbürgschaft des Landes Berlin gesichert. Die in 2011 bis 2013 beginnenden Verträge sind mit 10- beziehungsweise 15-jährigen Zinsbindungsfristen ausgestattet, die damit frühestens 2021 auslaufen. Neue Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2017 nicht aufgenommen. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert.

Festgeldverpfändung zugunsten Dritter

Im Jahr 2013/2014 hatten die damaligen Vorstände der WBG Zentrum eG Festgelder für Verbindlichkeiten fremder Dritter in Höhe von 2.800 T€ verpfändet.

Bis Ende 2016 wurde die Pfandfreigabe in Höhe von 1.759,2 T€ und für 400,0 T€ im April 2017 erklärt.

Im April 2016 hatte die Deutsche Bank in Bezug auf den an sie verpfändeten Betrag vom Pfandrecht Gebrauch gemacht und einen Betrag von 641,8 T€ verwertet. Für den in dieser Höhe resultierenden Vermögensschaden hat die Genossenschaft Schadensersatzklage gegenüber ehemaligen Vorständen erhoben, die weiterhin anhängig ist.

Im Mai 2017 erfolgte eine Zahlung in Höhe von 25,0 T€ auf den im Vorjahr verwerteten Verpfändungsbetrag seitens der Ursprungsschuldnerin.

Im März 2018 erfolgte auf Basis eines außergerichtlichen Vergleiches mit derselben eine weitere Zahlung von 500,0 T€.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 (Vorjahr: 18) Mitglieder reduziert. Der Mitgliederstand entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederstand per 31. Dezember 2016	5.698
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	188
Abgänge durch	
Kündigungen	102
Ausschlüsse	8
Todesfälle	82
	192
Mitgliederstand per 31. Dezember 2017	5.694

Von den zum Bilanzstichtag verbleibenden 5.694 Mitgliedern waren 5.438 Mitglieder mit Wohnungen versorgt, 256 nicht. Von diesen haben zum Stichtag April 2018 19 Mitglieder einen Wohnungsantrag gestellt.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31.12.2017	31.12.2016
Vorstand	2	2
Angestellte	22	20
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	11
Gesamt	35	33

Im Jahr 2017 betrug der Personalaufwand 2.079,0 T€ (Vorjahr: 2.141,3 T€). Er verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 62,3 T€.

Die WBG Zentrum eG ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes. Auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungswirtschaft wurde zum 01.07.2017 eine Anpassung der Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer um 2,4 % vorgenommen.

In der Sicherung und dem kontinuierlichen Ausbau des Wissens der Mitarbeiter liegt eine hohe Herausforderung. Auch im Geschäftsjahr 2017 haben Mitarbeiter an diversen inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Die altersbedingte Fluktuation in der Belegschaft setzte sich auch 2017 fort. Erforderliche Neueinstellungen erfolgen über entsprechende Ausschreibungen. Im Zuge der Neueinstellungen wurde die Organisation der Abläufe in der Genossenschaft kontinuierlich überprüft und bei Bedarf im Sinne einer effizienten Unternehmensstruktur angepasst.

Nach dem unerwarteten Ausscheiden des kaufmännischen Vorstandes Frau Dr. Hartmann wurde Frau Dr. Katzwinkel durch den Aufsichtsrat vom 01.11.2017 bis zum 30.06.2018 zum Interimsvorstand bestellt. Seit 1. Mai 2018 ist Frau Dr. Katzwinkel als kaufmännischer Vorstand bestellt worden. Im September und Oktober 2017 konnte der Geschäftsbetrieb insbesondere durch den Einsatz der Mitarbeiter im Rahmen der auch von Frau Dr. Hartmann geschaffenen organisatorischen Rahmenbedingungen erfolgreich fortgeführt werden.

3 | Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Erträge					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.763,0	96,5	20.255,6	97,5	507,4
Andere Umsatzerlöse	538,3	2,5	291,8	1,4	246,5
Bestandsveränderungen	217,8	1,0	225,0	1,1	-7,2
Zwischensumme	21.519,1	100,0	20.772,4	100,0	746,7
Aufwendungen					
Betriebskosten und Grundsteuern	6.147,8	34,5	6.010,2	34,2	137,6
Instandhaltung	3.732,4	20,9	2.698,2	15,4	1.034,2
Personal	2.079,0	11,7	2.141,3	12,2	-62,3
Abschreibungen	2.910,2	16,3	2.823,8	16,1	86,4
Zinsaufwendungen inkl. Aufzinsung	1.908,3	10,7	2.002,6	11,4	-94,3
Übrige Aufwendungen	1.045,4	5,9	1.890,4	10,7	-845,0
davon Verluste aus Abgang AV (Bauvorbereitungskosten)			749,0		
Zwischensumme	17.823,1	100,0	17.566,5	100,0	256,6
Zinserträge	86,9		92,6		-5,7
Jahresergebnis	3.782,9		3.298,5		484,4

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 507,4 T€ (Vorjahr: 118,4 T€) gestiegen. Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt (Soll-Nettokaltmiete, Wohnungen) zum Stichtag 31.12.2017 (Quotient aus vertraglich vereinbarter Soll-Nettokaltmiete geteilt durch vermietbare Wohnfläche in Quadratmetern) betrug für unsere Genossenschaftswohnungen 4,54 €/m².

Die branchenüblich als monatliche Durchschnittsmiete bezeichnete Kennzahl entwickelte sich bei der WBG Zentrum eG in den letzten 6 Jahren wie folgt:

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Monatliche Durchschnittsmiete in € pro m² Wohnfläche	4,54	4,48	4,42	3,94	3,89	3,85

In der Position „Andere Umsatzerlöse“ sind im Wesentlichen die satzungsmäßigen Eigenleistungen sowie Versicherungsentschädigungen enthalten. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der um rund 280 T€ höheren Erstattung der Versicherung infolge von Brandschäden.

Die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen liegt mit 217,8 T€ in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Gesamtaufwendungen liegen um 256,6 T€ über dem Vorjahresniveau. Dabei haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Veränderungen ergeben: höhere Aufwendungen für Instandhaltung (1.034,2 T€), für Betriebskosten (137,6 T€), für Abschreibungen (86,4 T€). Dem stehen gegenüber niedrigere Aufwendungen für Personal (62,3 T€), für Zinsen (94,3 T€) und für Übrige Aufwendungen (845,0 T€).

Die Fremdinstandhaltungsquote hat sich in den letzten 6 Jahren pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche wie nachstehend entwickelt:

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Instandhaltung in € pro m²	13,74	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 und Forderungen. Die Abweichungen zum Vorjahr resultieren aus im Vorjahr erfolgten Ausbuchungen von Bauvorbereitungskosten.

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

Entwicklung der Zinsquote in den letzten 6 Jahren (Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettokaltmiete/IST):

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Zinsquote in %	12,78	13,71	14,52	16,93	15,44	18,8

Das Geschäftsjahr 2017 hat somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.782,9 T€ und damit um 484,4 T€ besser als 2016 (3.298,5 T€) abgeschlossen. Geplant war ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.493,3 T€.



Jubiläumsfest „60 Jahre WBG Zentrum eG“, September 2017

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:

	2017	2016
	T€	T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	23.572,9	23.390,6
Zunahme	1.245,7	182,3
Stand 31. Dezember	24.818,6	23.572,9
davon Bausparguthaben	9.239,2	7.781,1
davon verpfändet	0,00	400,0

Der Anteil der liquiden Mittel (inklusive der Bausparguthaben und der verpfändeten Gelder) am Bilanzvolumen entwickelte sich im 6-Jahresvergleich wie folgt:

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Quote der liquiden Mittel in %	17,2	16,4	16,1	17,5	21,2	7,8

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die zur Sicherung der Vermietbarkeit und zur Erhaltung und Verbesserung des Bestandes notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeiten weiterhin nachhaltig beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für 2018 sind dafür Ausgaben in Höhe von 7.335,0 T€ vorgesehen. Das entspricht ca. 27,0 € pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

Zum Jahresende 2017 bestanden Liquiditätsreserven von 24.818,6 T€ (Vorjahr: 23.572,9 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.
Der Kapitaldienst kann entsprechend der langfristigen Planung jederzeit geleistet werden.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2017 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen 119.240,3 T€ (Vorjahr: 120.068,3 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert 142.262,8 T€ (Vorjahr:141.682,0 T€). Damit stellt sich der Deckungsgrad B mit 119,3 % (Vorjahr: 118,0 %) als ausreichend dar.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 828,0 T€ verringert. Die Veränderungen im Anlagevermögen basieren insbesondere auf den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.910,2 T€. Erhöhend wirken sich demgegenüber die getätigten Investitionen in Höhe von 2.082,3 T€ aus.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2017 in Höhe von 3.782,9 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 79.246,6 T€ (Vorjahr: 75.445,5 T€). Das entspricht, gemessen am Bilanzvolumen, einer Eigenkapital-Quote von 54,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % gestiegen.

Entwicklung der Eigenkapitalquote im 6-Jahresvergleich (langfristiges EK gemessen am Bilanzvolumen):

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote in %	54,9	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 3.220,3 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 6-Jahresvergleich ergibt sich folgendes Bild (in T€):

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Tilgungen	3.220,3	3.129,6	3.041,6	2.956,1	2.829,5	1.385,0

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Lage der WBG Zentrum eG hat sich im Geschäftsjahr 2017 weiter positiv entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und geeignete Fremdmittel finanziert.

Die Wohnungsbaugenossenschaft schließt im Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.782,9 T€ ab. Davon wurden gemäß § 40 der Satzung 378,3 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand empfiehlt der Vertreterversammlung, den daraus resultierenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.404,6 T€ den anderen Ergebnismrücklagen zuzuführen.

4 | Risikobericht

Die WBG Zentrum eG verfügt über ein Risikomanagement, das Unternehmensrisiken erkennen kann. Zu den aktuellen Instrumenten der internen betriebswirtschaftlichen Risikosteuerung gehören unter anderem:

- 5-jährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, mit jährlicher Aktualisierung
- Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan quartalsweise
- 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

Die Ergebnisse werden analysiert, erläutert und bewertet. Sofern erforderlich werden auf dieser Basis zielgerichtet Maßnahmen eingeleitet.

Das betriebswirtschaftliche Risikomanagement war auch im Jahr 2017 Bestandteil der Vorstandstätigkeit und der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

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

Eine Grundlage der Regelungen im Rahmen des internen Kontrollsystems ist die Einhaltung des 4-Augen-Prinzips (unter anderem Unterschriftenordnung, Regelungen zum Zahlungsverkehr, Vertragswesen, Sollmietenerfassung, zur Führung der Mitgliederliste, zur Auftragsvergabe).

Zur Risikobeurteilung weiterer – nicht typisch wohnungswirtschaftlicher – Bereiche arbeitet die WBG Zentrum eG 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 den Erfordernissen entsprechend optimiert und ausgebaut.

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

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

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

Aufgrund langfristiger bis mindestens 2021 bestehender Finanzierungen und bestehender Bausparverträge mit erwarteter Zuteilungsreife 2023 ist aktuell die Entwicklung des Kapitalmarktes auch in Abhängigkeit von Investitionsentscheidungen und deren Finanzierung zu beobachten und ggf. Entscheidungen in Richtung Forward-Darlehen zu treffen. Derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Das technische Risikomanagement im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wurde insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherung und der Substanzerhaltung fortgeführt. Den sich daraus ergebenden Anforderungen wurde die WBG Zentrum eG jederzeit gerecht. Die zwei Großbrände (2016, 2017) in unseren Hochhäusern verstärkten die Betrachtung brandschutztechnischer Aspekte. Trotz der Tatsache, dass die Brände nicht durch brandschutztechnische Defizite unserer Objekte verursacht wurden, werden künftig Optimierungsmöglichkeiten im präventiven Brandschutz analysiert und bei Bedarf umgesetzt.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2017, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die WBG Zentrum eG derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität nachhaltig gefährden könnten.

5 | Prognosebericht

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wird die Planung darauf ausgerichtet, das Verhältnis von Erträgen zu den Aufwendungen bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung des Bestandes so zu stabilisieren, dass eine angemessene Bildung von Rücklagen möglich ist.

Die Jahresplanung für 2018 wurde auf der Grundlage der erwarteten Ergebnisse für 2017 angepasst und die langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne bis 2022 aktualisiert. Die strategische Unternehmensplanung zielt auf eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung. Es wird seit 2016 durchweg von positiven Ergebnissen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausgegangen. Für das Jahr 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 2.021,0 T€..

Aktuell wird auch bei der mittelfristigen Planung die Umsatzentwicklung nach dem Vorsichtsprinzip mit einer Steigerung von in der Regel durchschnittlich 1 % kalkuliert. Für 2018 sind Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 14,9 Mio. € geplant.

Künftig notwendige Erhöhungen der unter dem Niveau vergleichbarer Anbieter liegenden Nutzungsentgelte erfolgen moderat unter Beachtung von § 13 der Satzung. Die Erschließung dieser Ertragspotentiale dient insbesondere zur Sicherung der Finanzierung notwendiger Aufwendungen zum Bestandserhalt, seiner Verbesserung und Erweiterung.

Für 2018 sind insgesamt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7.335,0 T€ geplant. Das entspricht ca. 27,0 € pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

Schwerpunkt der als aktivierungsfähig eingeschätzten Baumaßnahmen ist die Fortsetzung der Wohnungsmodernisierung im Rahmen der Neuvermietung. Wir starten 2018 die Erstausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gemäß der Bauordnung. Zur Konzeption des in der Greifswalder Straße anstelle des jetzigen Ärztehauses geplanten Neubaus wurden 2017 mehrere Konzepte erarbeitet und ausgewertet. Die Gremien der Genossenschaft entscheiden 2018 über die weitere Umsetzung der Neubauidée.

Bei einer Instandsetzung unserer Außenanlagen konzentrieren wir uns insbesondere auf das Gebiet Hanns-Eisler-Straße und Pieskower Weg. Im Pieskower Weg werden wir auch Maßnahmen an der Gebäudehülle durchführen. Dies betrifft Dach- und Fassadensanierungen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufwertung der Treppenhäuser (Eingangssituationen, Beleuchtung, Anstricharbeiten), die in unterschiedlichem Umfang fast über den kompletten Bestand der WBG Zentrum eG erfolgt. Hinsichtlich der geplanten Instandsetzung im haustechnischen Bereich werden wir die Erneuerung von Kaltwasser- und Warmwasserleitungen fortsetzen. Nicht zuletzt werden wir auch die Baderneuerungen im bewohnten Zustand fortführen und entsprechend des vorhandenen Bedarfs Wohnungseingangstüren erneuern.

Die Vermietungssituation ist in allen Bereichen zufriedenstellend. Es besteht eine gute Nachfrage von Mitgliedern und Interessenten nach Wohnraum in unserer WBG Zentrum eG. 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.

Berlin, 30.05.2018

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG


Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand


Kai Sedlacek
Vorstand



Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	108.440,70	165.246,62
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	116.803.214,38	117.664.690,34
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.217.788,59	2.126.366,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.895,97	112.012,41
Anlagevermögen insgesamt	119.240.339,64	120.068.315,55
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.955.722,55	5.737.960,26
2. Andere Vorräte	20.288,20	22.891,37
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	795,75
	5.976.010,75	5.761.647,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	44.627,75	52.329,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	146.917,70	59.132,90
	191.545,45	111.462,89
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet 0,00 €, Vorjahr: 400.000,00 €))	15.579.373,76	15.791.771,72
2. Bausparguthaben	9.239.245,92	7.781.089,97
C) Rechnungsabgrenzungsposten	37.288,77	38.910,69
Summe der AKTIVA	150.263.804,29	149.553.198,20

PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.412,73	160.517,32
- der verbleibenden Mitglieder	4.941.350,71	4.923.044,25
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.800,00	3.328,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.996,56 € (Vorjahr: 5.755,75 €)		
	5.086.563,44	5.086.889,88
II. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	4.514.181,18	4.135.890,15
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Vorjahr: 2.044.760,46 €)	2.044.760,46	0,00
	70.900.667,93	68.477.616,44
III. Bilanzgewinn		
1. Verlustvortrag	0,00	-1.026.581,66
2. Jahresüberschuss	3.782.910,28	3.298.537,73
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-378.291,03	-227.195,61
	3.404.619,25	2.044.760,46
Eigenkapital insgesamt	79.391.850,62	75.609.266,78
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	295.236,74	271.789,94
	295.236,74	271.789,94
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.016.190,70	66.236.507,20
2. Erhaltene Anzahlungen	6.569.700,91	6.547.788,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.933,66	108.208,81
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	825.851,65	708.242,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 263,52 € (Vorjahr: 47,16 €)	56.040,01	71.395,01
	70.576.716,93	73.672.141,48
Summe der PASSIVA	150.263.804,29	149.553.198,20

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.763.015,83	20.255.555,40
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	217.762,29	225.052,65
3. Sonstige betriebliche Erträge	538.284,00	291.841,44
	<u>21.519.062,12</u>	<u>20.772.449,49</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.062.780,47	-7.900.651,43
Rohergebnis	12.456.281,65	12.871.798,06
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.713.316,26	-1.759.278,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -33.540,00 € (Vorjahr: -58.162,59 €)	-365.643,73	-382.007,91
	<u>-2.078.959,99</u>	<u>-2.141.286,02</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.910.232,15	-2.823.779,19
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.021.264,08	-1.857.028,19
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.870,08	92.576,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: -321,59 € (Vorjahr: -2.336,57 €)	-1.908.257,60	-2.002.606,64
Ergebnis nach Steuern	4.624.437,91	4.139.674,14
10. Sonstige Steuern	-841.527,63	-841.136,41
Jahresüberschuss	3.782.910,28	3.298.537,73
11. Verlustvortrag	0,00	-1.026.581,66
12. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-378.291,03	-227.195,61
Bilanzgewinn	3.404.619,25	2.044.760,46

Anhang zum Jahresabschluss 2017

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 zum 31.12.2017 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.

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.

Die Gebäudekosten der Wohnbauten werden planmäßig linear mit zwischen 1,92 % – 2,74 % abgeschrieben, die Gebäudekosten der Garagen werden mit 4 % abgeschrieben. Für die Außenanlagen (Spielplätze/Rollatorenboxen) liegen angenommene Nutzungsdauern von 12 beziehungsweise 15 Jahren zugrunde. Die Zugänge bei den Wohnbauten im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen von Leerwohnungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Gebäudekosten der Geschäftsbauten werden über 20 beziehungsweise 32 Jahre abgeschrieben. Die durch nachträgliche Herstellungskosten betreffend des Ärztehauses Syringenweg 24 entstandenen Zugänge werden über die Restnutzungsdauer verteilt. Die neu erstellte Außenanlage wird mit 10 % p.a. abgeschrieben.

Für Gegenstände der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 2- bis 15-jährigen Nutzungsdauer. Ab dem Geschäftsjahr 2017 werden die in 2017 angeschafften Rollatorenboxen der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet und über 15 Jahre abgeschrieben (Vorjahre: Außenanlagen).

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis zu 410,00 € zuzüglich Umsatzsteuer werden gem. § 6 (2) EStG im Wirtschaftsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlages für Leerstand, Eigennutzung und die Gästewohnungen – ausgewiesen. Für noch ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

Für die Bewertung „Anderer Vorräte“ wird der letzte Einkaufspreis in Ansatz gebracht.

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 (siehe Seite 24 und 25).

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

In den „Anderen Vorräten“ sind diverse Lagerbestände an Sanitär- und Elektromaterial enthalten.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ ist eine Minderung der Mietforderungen um 7,7 T€ auf 44,6 T€ (Vorjahr: 52,3 T€) festzustellen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ (146,9 T€) sind hauptsächlich Forderungen gegen die Versicherung wie Erstattungsansprüche Brandschaden (87,3 T€) sowie eine Gutschrift für die Beitragsrechnung Gebäudeversicherung 2017 (39,2 T€) enthalten. Erstmals erfolgte der Ausweis der Räumungsvorschüsse unter dieser Position (vorher: Andere Vorräte - Geleistete Anzahlungen). Der Ausweis im Vorjahr wurde nicht angepasst. 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 01.01.2017 in €	Zuführung 2017 in €	Stand am 31.12.2017 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	4.135.890,15	378.291,03	4.514.181,18
Andere Ergebnisrücklagen	0,00	2.044.760,46	2.044.760,46
Summe	68.477.616,44	2.423.051,49	70.900.667,93

Die „Sonstigen Rückstellungen“ in Gesamthöhe von 295,2 T€ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten (101,0 T€), Rückstellungen für Prozess- und Beratungskosten (70,2 T€) sowie Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (70,0 T€). Die übrigen Rückstellungen (54,0 T€) enthalten auch die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen, welche entsprechend abgezinst wurde.

Die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ verminderten sich um 3.220,3 T€ 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.

Der Vorjahreswert beim Davon-Ausweis bei den „Verbindlichkeiten aus Steuern“ wurde angepasst.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ beinhalten auch Versicherungsentschädigungen in Höhe von 328,0 T€ und eine Zahlung auf einen in Vorjahren verwerteten Verpfändungsbetrag in Höhe von 25,0 T€.

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

Bei den „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ wurde der Aufzinsungsbetrag angegeben.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2017 stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	63.016.190,70 (66.236.507,20)	3.313.686,73 (3.220.316,50)	14.077.343,44 (14.176.129,51)	45.625.160,53 (48.840.061,19)
Erhaltene Anzahlungen	6.569.700,91 (6.547.788,28)	6.569.700,91 (6.547.788,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.933,66 (108.208,81)	108.933,66 (108.208,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	825.851,65 (708.242,18)	825.851,65 (708.242,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	56.040,01 (71.395,01)	56.040,01 (71.395,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	70.576.716,93	10.874.212,96	14.077.343,44	45.625.160,53
(Vorjahreswerte in Klammern)	(73.672.141,48)	(10.655.950,78)	(14.176.129,51)	(48.840.061,19)

*Art der Sicherung
1. Bürgschaft des Landes Berlin für 8.337.264,87 € Kredit DKB
2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 54.678.925,83 €)

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

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	21	1
Hausmeister	11	0
	32	1

Mitgliederbewegung

Anfang 2017	5.698
Zugänge	188
Abgänge	192
Ende 2017	5.694

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,3 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Im März 2018 erfolgte durch einen Vergleich mit einem Schuldner eine Einzahlung auf einen im Vorjahr verwerteten Verpfändungsbetrag in Höhe von 500,0 T€.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.782.910,28 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 378.291,03 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.404.619,25 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl. Ing. Kai Sedlacek	ab 01.10.2016
Dr. Steffi Katzwinkel	ab 01.11.2017
Dr. Marlies Hartmann	bis 01.09.2017

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ehrig, Gerhard Aufsichtsratsvorsitzender ab 29.06.2017	Dipl.-Ing. Ökonomie und Ing. Maschinenbau	ab 29.06.2017
Fischer, Gabriele Aufsichtsratsvorsitzende bis 29.06.2017	Immobilienfachwirtin	bis 29.06.2017
Arndt, Dieter Stellvertretender Vorsitzender ab 15.02.2018	Dipl. Ingenieur	ab 15.02.2018 bis 29.06.2017
Hollstein, Kerstin Stellv. Vorsitzende ab 29.06.2017 bis 15.02.2018	Konstrukteurin	ab 29.06.2017 bis 15.02.2018
Schwontkowski, Johannes Stellvertretender Vorsitzender bis 29.06.2017	Dipl. Ingenieurökonom	bis 29.06.2017
Bohmbach, Beate Schriftführerin ab 29.06.2017	Rechtspflegerin	ab 29.06.2017
Dontschev, Kathrin Schriftführerin bis 29.06.2017	Dipl. Ökonomin	bis 29.06.2017
Lenkitsch, Thomas	Dipl.-Ing. Architekt	ab 15.02.2018
Schaaf, Henry	Rechtsanwalt	ab 15.02.2018
Urbich, Marika	Verwaltungsjuristin	ab 15.02.2018
Landgraf, Bernd	Dipl. Ingenieur (FH)	bis 29.06.2017
Dr. Döring, Hartmut	Dipl. Jurist	bis 23.02.2017

Berlin, 30.05.2018


Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand


Kai Sedlacek
Vorstand

Anlagespiegel per 31. Dezember 2017

Anlage

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abganges des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	384.053,31	0,00	0,00	384.053,31	218.806,69	56.805,92	0,00	275.612,61	108.440,70	165.246,62
Zwischensumme	384.053,31	0,00	0,00	384.053,31	218.806,69	56.805,92	0,00	275.612,61	108.440,70	165.246,62
II. Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	172.846.888,70	1.909.657,26	0,00	174.756.545,96	55.182.198,36	2.771.133,22	0,00	57.953.331,58	116.803.214,38	117.664.690,34
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.302.285,42	137.055,52	0,00	2.439.340,94	175.919,24	45.633,11	0,00	221.552,35	2.217.788,59	2.126.366,18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.642,84	35.543,46	9.526,44	543.659,86	405.630,43	36.659,90	9.526,44	432.763,89	110.895,97	112.012,41
Zwischensumme	175.666.816,96	2.082.256,24	9.526,44	177.739.546,76	55.763.748,03	2.853.426,23	9.526,44	58.607.647,82	119.131.898,94	119.903.068,93
Anlagevermögen gesamt	176.050.870,27	2.082.256,24	9.526,44	178.123.600,07	55.982.554,72	2.910.232,15	9.526,44	58.883.260,43	119.240.339,64	120.068.315,55

Bericht des Aufsichtsrates der „Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG“ vom 01.01. bis 31.12.2017

Der Aufsichtsrat der „WBG Zentrum eG“ hat gemäß unserer Satzung § 24 den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht sowie konstruktiv Hinweise zur Arbeitsweise des Vorstandes gegeben, als auch kritisch die Arbeitsweise begleitet.

Im Geschäftsjahr 2017 traten Höhen und Tiefen in unserer Genossenschaft auf. So wurde in der ordentlichen Vertreterversammlung vom 29.06.2017 der gesamte Aufsichtsrat abberufen. Gleichzeitig trat mit der Abberufung des Aufsichtsrates der Wahlvorstand zurück.

Der alte Aufsichtsrat hat in der Zeit vom 01.01. bis 29.06.2017 7 Beratungen durchgeführt, davon 5 gemeinsam mit dem Vorstand. In diesen Beratungen wurden solche Schwerpunkte unter anderem behandelt, wie

- Jahresabschluss 2016
- Prüfung der Auftragsvergabe für die Instandsetzung von Leerwohnungen
- Auswertung des Brandgeschehens in der Thomas-Mann-Straße 29
- Nachwahl von Aufsichtsratsmitgliedern
- Mitwirkung bei der Vorbereitung des Jubiläumsfestes anlässlich des Bestehens unserer Genossenschaft seit 60 Jahren
- Grundsätze für den Erwerb, die Bebauung, der Veräußerung oder die Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken...

Bedingt durch die Tatsache, dass der Aufsichtsrat abberufen wurde, wurde auf Beschluss der Vertreter in der ordentlichen Vertreterversammlung vom 29.06.2017 aus den 3 Ersatzkandidaten ein „Mini-Aufsichtsrat“ bestehend aus 3 Mitgliedern gewählt. Dieser „Mini-Aufsichtsrat“ nahm seine Tätigkeit mit sofortiger Wirkung zum 30.06.2017 auf.

Überschattet wurde das Geschäftsjahr 2017 durch den plötzlichen und unerwarteten Tod des kaufmännischen Vorstandes, Frau Dr. Marlies Hartmann.

Aufgrund dessen richtete der neue Aufsichtsrat seine Schwerpunkttätigkeit auf die Sicherung der kontinuierlichen Arbeit des Vorstandes, insbesondere in dem in einem Auswahlverfahren ein Interimsvorstand für den kaufmännischen Bereich zum 01.11.2017 berufen wurde.

Zur Sicherung der Vollzähligkeit des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 1 unserer Satzung war es erforderlich, einen arbeitsfähigen Wahlvorstand zu wählen. Hier richtete der „Mini-Aufsichtsrat“ seine Arbeit schwerpunktmäßig darauf aus und konnte somit sichern, dass in der ao Vertreterversammlung vom 28.09.2017 die Ersatzwahl von Kandidaten für den Wahlvorstand durchgeführt werden konnte.

Der Aufsichtsrat führte vom 30.06. bis 31.12.2017 11 Sitzungen durch, davon 6 gemeinsam mit dem Vorstand. Schwerpunktmäßige Aufgaben waren unter anderem

- Beratungen zum Plan 2018 mit den Teilplänen wie Finanz-, Instandhaltungs-, Investitionsplan
- quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches bei gleichzeitigen Hinweisen an den Vorstand zu deren Verbesserung
- die Weiterführung der Gerichtsverhandlungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie des Gerichtsverfahrens Vorstand gegen unsere Genossenschaft
- konzeptionelle Vorarbeiten zur Bildung des Redaktionsbeirates und der Baukommission
- Vorbereitung und Durchführung der ao Vertreterversammlung vom 28.09.2017
- Auswertung des Brandgeschehens in der Hanns-Eisler-Straße sowie der Maßnahmen zu den aufgetretenen Sturmschäden

- Mitwirkung bei der Durchführung des Jubiläumsfestes zum 60. Jahrestag unserer Genossenschaft am 16.09.2017
- Neugestaltung bzw. bauliche Verdichtung der Michelangelostraße sowie Neubauplanung des Wohn- und Geschäftshauses Greifswalder Straße 122
- Grünanlagenpflege und deren Gestaltung
- Grundsätze für den Erwerb, die Bebauung, der Veräußerung oder die Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken...
- Bearbeitung von Anfragen, Hinweisen und Kritiken von Genossenschaftsmitgliedern

Die Vorbereitungen zum Jahresabschluss 2017 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung, Vorschläge zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie des anstehenden Lageberichtes wurden durch den Aufsichtsrat beraten.

Die gesetzliche Pflichtprüfung unserer Genossenschaft durch den „Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.“ wurde im Mai 2018 durchgeführt. Im Vorfeld hat der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsverband Prüfungsschwerpunkte abgestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung das Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen.

Die wirtschaftliche stabile Entwicklung unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2017 gesichert und konnte weiter gefestigt werden.

Durch den Aufsichtsrat wird der ordentlichen Vertreterversammlung empfohlen

- den Jahresabschluss 2017 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang, den Lagebericht, den Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns zu zustimmen.
- den Bericht des Aufsichtsrates zu beraten.
- die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten.
- die Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 ebenfalls zu entlasten.

Durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle einschließlich der Hausmeister wurde im Geschäftsjahr 2017 eine gute Arbeit geleistet. Dafür spricht der Aufsichtsrat unseren Dank aus.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertretern für ihr reges Interesse und ihrer Mitarbeit in den genossenschaftlichen Gremien.

Berlin, den 31.05.2018


Gerhard Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Storkower Straße 101 · 10407 Berlin

www.wbg-zentrum.de