

Geschäftsbericht 2018



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: ©Rajko Knobloch; S. 11: ©Rajko Knobloch; S.12: ©Rajko Knobloch;
S. 14: ©Rajko Knobloch; S. 15: ©WBG Zentrum; S. 16/17: ©IBT.PAN Ingenieur- und
Sachverständigenengesellschaft mbH; S. 18: ©Rajko Knobloch;
S. 20/21: ©Rajko Knobloch; S. 22: ©Rajko Knobloch; S. 23: ©WBG Zentrum;
S. 24: ©Berliner TSC e.V., ©Kulturmakthalle e.V.; S. 25: ©DragonImages/Fotolia;
S. 26: ©WBG Zentrum

Inhaltsverzeichnis

5	Auf einen Blick
7	Vorwort
8	Bericht über die Geschäftstätigkeit in 2018
8	Gesamtwirtschaftliche Lage
10	Entwicklung der Genossenschaft
28	Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2018
34	Jahresabschluss 2018
34	Bilanz zum 31. Dezember 2018
36	Gewinn- und Verlustrechnung
37	Anhang zum Jahresabschluss 2018
44	Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2018
46	Organe der Genossenschaft

Auf einen Blick

	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Mitglieder	5.682	5.694
Geschäftsguthaben	4.953,1 T€	4.941,4 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.447	4.447
Bilanzsumme	151.389,4 T€	150.263,8 T€
Bank- und Bausparguthaben	26.577,5 T€	24.818,6 T€
Jahresüberschuss	4.245,6 T€	3.782,9 T€
Personalaufwendungen	2.133,0 T€	2.079,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.069,9 T€	20.763,0 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.704,1 T€	3.732,4 T€
Kreditverbindlichkeiten	59.702,5 T€	63.016,2 T€
Eigenkapitalquote	57,4 %	54,9 %
Leerstandsquote	0,7 %	0,7 %
Fluktuationsrate	4,3 %	3,9 %

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das knappe Angebot an Wohnungen und die Entwicklung der Mietpreise sowie die Suche nach Antworten darauf war und ist ein politisches Thema in der jüngsten Vergangenheit.

Auch wir als Genossenschaft, als Wirtschaftsunternehmen, dessen Kerngedanke die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist, können uns der Diskussion im Sinne der Nachhaltigkeit nicht entziehen.

Mit 2018 liegt erneut ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr hinter der WBG Zentrum eG.

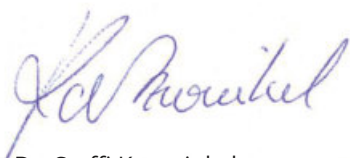
Wir haben unser Augenmerk auf die Bestandserhaltung und die Erstellung von nachfragegerechten Angeboten an Wohnungen gelegt.

Gleichzeitig haben wir die Vorbereitungen für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, den ersten Bau seit den 80er Jahren, für die Genossenschaft fortgesetzt, mit dem Ziel, das Angebot für unsere Mitglieder an modernem, barrierearmem, generationsübergreifendem Wohnraum zu erweitern und das Serviceangebot zu erhalten und verbessern.

Auf der Basis der im Jahr 2018 neu gefassten Satzung mit einer Erweiterung der demokratischen Rechte der Mitgliedervertreter und der verabschiedeten langfristigen Konzeption der Genossenschaft werden wir die Zukunft der Genossenschaft weiter gestalten.

Wir richten unser Augenmerk neben der wirtschaftlichen Stabilität und der Entwicklung der Bestände auf den Ausbau eines lebenswerten Zuhauses für unsere Mitglieder.

Wir bedanken uns bei allen, die uns im letzten Jahr auf diesem Weg begleitet und zur erfolgreichen Entwicklung beigetragen haben, ganz herzlich und wünschen uns auch in der Zukunft eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

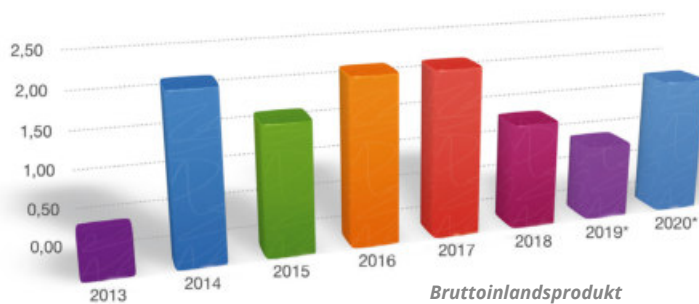


Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstandsmitglied der WBG Zentrum

Bericht über die Geschäftstätigkeit 2018

Gesamtwirtschaftliche Lage

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 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

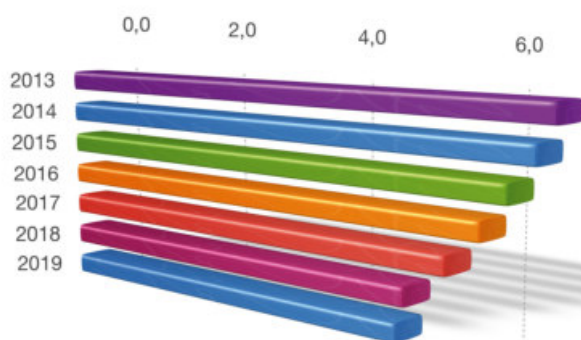


Bruttoinlandsprodukt

Angaben in Prozent, Quelle: statista.com 2019 - Das Statistikportal; 24.04.2019

2019 dürfte nach Expertenmeinung aufgrund eines schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur auszugehen sein.

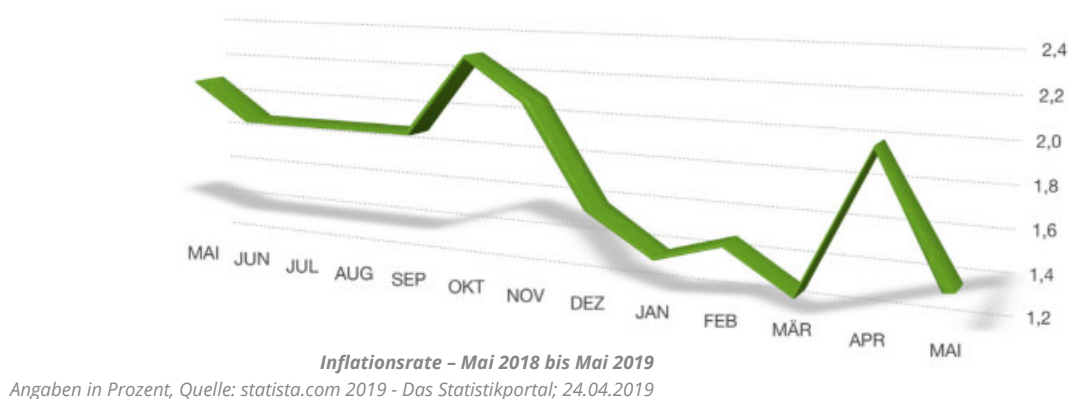
Dank der guten konjunkturellen Entwicklung und der stetigen Nachfrage nach Fachkräften lag die Arbeitslosenquote mit 5,2 % um 0,5 % unter dem Vorjahreswert.



Arbeitslosenquote

Angabe in Prozent, Quelle: statista.com 2019 - Das Statistikportal; 24.04.2019

Die Inflationsrate verstetigte sich seit 2017 und lag bei 1,9 %. Sie blieb damit zwar knapp über dem Niveau des Vorjahres, blieb aber unter der von der EZB geplanten 2 % Marke.



Die Wirtschaft in Berlin ist im Vergleich zum Vorjahr, wenn auch verlangsam, weiter über dem Bundesdurchschnitt gewachsen. Impulsgeber war neben dem Dienstleistungsbereich auch das Baugewerbe, welches um 3,1 % gestiegen ist.

Dadurch nimmt die Zahl der Arbeitsplätze in Berlin zu. Im Jahr 2018 erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin gegenüber dem Vorjahr um 2,5 %.

Die durchschnittliche Preisentwicklung lag in Berlin bei 2%. Gegenüber dem Vorjahr.

Für die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Berlin ist der deutliche Anstieg der Baupreise für Neubauten von 6,3 % ein wichtiger Faktor.

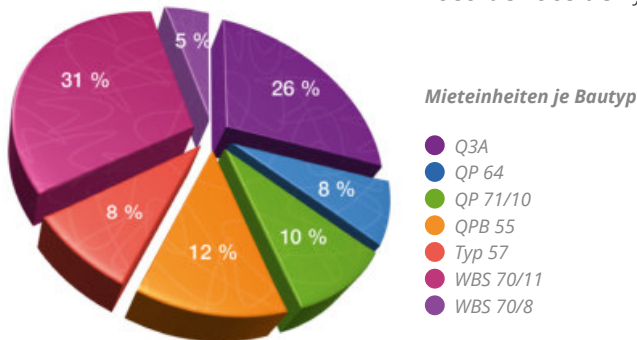
Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren, sodass auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunimmt. Dies führt zu einem weiter steigenden Bedarf an günstigen Wohnungen.

Aufgrund nicht im gleichen Maße fertiggestellter neuer Wohnungen stiegen die Angebotsmieten weiter.

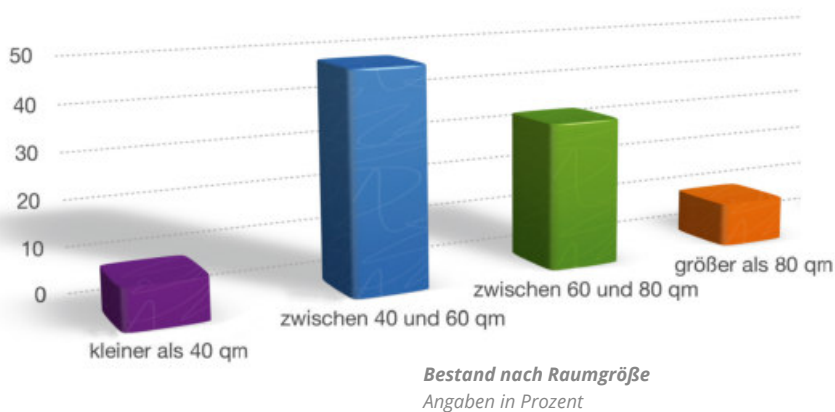
Für die Nettokaltmieten in der Region ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2018 eine Steigerung um 2,5 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Entwicklung der Genossenschaft

Als mittelgroße Genossenschaft wird ein Bestand von 4.422 eigenen Wohnungen, 25 gewerblichen Einheiten, 403 Stellplätzen und 101 Garagen, gelegen in Berlin Prenzlauer Berg, bewirtschaftet. Die Bestände wurden von 1959 bis 1985 als Typenbauten errichtet.



Nahezu 50 % unserer Wohnungen verfügen über eine Fläche zwischen 40 und 60 qm.





Im Fokus der Tätigkeit der WBG Zentrum steht i.S. von § 2 der Satzung die Förderung der Mitglieder der Genossenschaft vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sowie die dazu erforderliche Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung der Wohnsubstanz.

Durch den Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen und Aktivitäten fördern wir die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung wurde 2018 eine langfristige Konzeption der Genossenschaft erarbeitet und mit den Vertretern abgestimmt.

Allgemeine Zielstellung

Allgemeine Zielstellungen für die strategische Entwicklung der Genossenschaft in den nächsten Jahren sind:

- Die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität von Mitgliedern und Bewohnern.
- Die Sicherung der nachhaltigen Entwicklung des Angebotes, um die Vermietbarkeit unserer Bestände für die Zukunft attraktiv zu gestalten.
- Die Begleitung und Gestaltung des in den nächsten 10 bis 15 Jahren stattfindenden Generationswechsels der Mitglieder und der damit einhergehenden Veränderungen der Ansprüche und Voraussetzungen, sowohl an die Wohnung und an das Umfeld, an den Servicecharakter als auch an die sozialen Rahmenbedingungen.

Die größte Herausforderung besteht also darin, eine Balance für das Hier und Jetzt zu finden und die Zukunft zu gestalten.



Leitlinien der künftigen Entwicklung

Bei der Ausarbeitung seiner strategischen Überlegung hat sich der Vorstand von den Grundforderungen unserer Satzung leiten lassen. Dazu zählen insbesondere:

- Die Förderung unserer Mitglieder durch eine langfristige, ausreichende, gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenem Preis und der Erhalt der Bausubstanz. Dazu können Bauten u. a. bewirtschaftet, errichtet, erworben, veräußert und betreut werden (§ 2 Satzung WBG Zentrum).
- Dazu ist aus technischer Sicht eine nachfragegerechte und nachhaltige Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Bestandes notwendig. Diese werden wir aus wirtschaftlicher Sicht durch die Sicherstellung einer jederzeit geordneten Vermögenslage und die Gewährleistung der laufenden Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherstellen. Dazu müssen die Nutzungsgebühren in Anlehnung an §13 der Satzung der WBG Zentrum Kosten- und Aufwandsdeckung sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglichen.

Ergebnisse

Die langfristigen Prognoserechnungen zeigen, dass es unter Einhaltung der gegebenen Prämissen möglich ist, die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Bestandes und dem Ausbau von Mitgliederservice und Kundenorientierung weiter zu festigen und auszubauen.

Wesentliche Gebiete der Ausweitung des Serviceangebotes der Genossenschaft

Um den derzeitigen und künftigen Anforderungen des Marktes und unserer Mitglieder gerecht zu werden, werden wir den Dienstleistungscharakter und das Serviceangebot der Genossenschaft in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Wirtschaftliche Entwicklung 2018

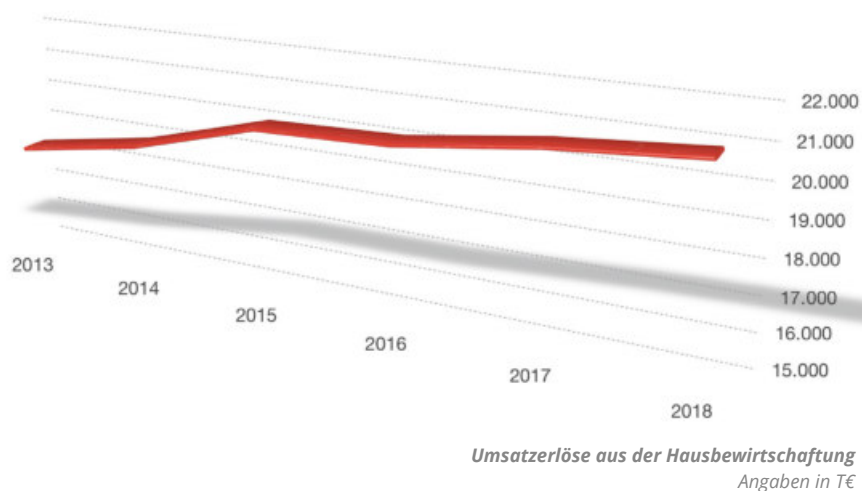
Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigenkapitalquote in %	49,6	49,4	49,7	52,2	54,9	57,4

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 306,8 T€ auf 21.063,8 T€ (Vorjahr: 20.763,0 T€),



Monatliche Durchschnittsmiete

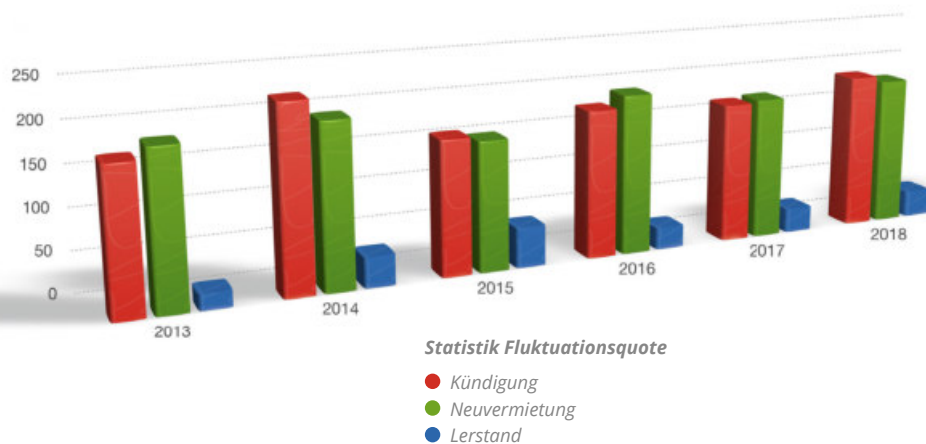
Die branchenüblich als monatliche Durchschnittsmiete bezeichnete Kennzahl entwickelte sich bei der WBG Zentrum eG in den letzten 6 Jahren wie folgt:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Monatliche Durchschnittsmiete in € pro m² Wohnfläche	3,89	3,94	4,42	4,48	4,54	4,61



Fluktuationsrate EDT

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 192 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen etwas über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt durchschnittlich 4,3 % (Vorjahr: 3,9 %).



Gleichzeitig wurden im Jahr 2018 184 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 169). Davon waren 39 Wohnungswechsel innerhalb der WBG.

Zum Bilanzstichtag waren 33 Wohnungen nicht vermietet (2017: 30 Wohnungen). Das entspricht einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %).

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

Erhalt und Entwicklung des Gebäudebestandes

Auch in 2018 wurde eine Reihe von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an unseren Beständen durchgeführt. Bereits im Dezember 2017 haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam den Plan für 2018 beschlossen und in der Vertreterversammlung im März 2018 dazu informiert.

Was wurde nun zur Verbesserung unserer Häuser und unseres Wohnumfeldes umgesetzt?

Ein Schwerpunkt lag in der **Aufwertung unserer Treppenhäuser**. Deren malermäßige Instandsetzung, die Umrüstung der Beleuchtung auf energie- und kostensparende LED, der Rückbau der alten Wasserentnahmestellen, die brandschutztechnische Aufrüstung der Schächte und die Verbesserung der Eingangssituationen haben uns maßgeblich beschäftigt und erfolgten über den kompletten Bestand unserer WBG Zentrum.

In der Hosemannstraße, im Syringenweg und in der Hanns-Eisler-Straße haben wir **Wege neu gepflastert**, die **Müllstandsflächen** in der Gubitz- und der Ostseestraße in Ordnung gebracht sowie unseren Wäscheplatz in der Hosemannstraße erneuert. Zahlreiche Eingangsbereiche wurden durch die Erneuerung sowie Instandsetzung von Stufen wieder in einen guten Zustand gebracht.

Ebenso erhielten die vier letzten Häuser im Pieskower Weg neue Dächer sowie einen frischen **Fassadenanstrich**. Die Dämmung der Dachböden in der Erich-Weinert-, Rodenberg- und Scherenbergstraße sind auch per Jahresende 2018 abgeschlossen worden. Das Ärztehaus im Syringenweg 24 hat ein neues Dach und wärmegeämmte Giebelseiten.

Die in den Drenpeln installierten Regenabwasserleitungen in der Lilli-Henoch-Straße sind wieder neu. In großem Umfang wurden in unterschiedlichen Objekten die **Hausanschlüsse** sowie die Wasserleitungen in den Kellern erneuert.

Die Ausrüstung aller Wohnungen mit **Rauchwarnmeldern** haben wir in der Einsteinstraße und im Pieskower Weg begonnen und in weiteren Häusern des Typs 57 fortgesetzt.

Nicht zuletzt führten wir die **Baderneuerungen** im bewohnten Zustand fort und tauschten entsprechend dem Bedarf Wohnungseingangstüren aus. Zusätzlich wurde die **Wohnungsmodernisierung** im Rahmen der Neuvermietung in großem Umfang durchgeführt.





Wieviel Geld ist 2018 schwerpunktmäßig in die Werterhaltung und Aufwertung unseres Bestandes geflossen?

Allein in die Modernisierung von leerstehenden Wohnungen haben wir gut 2 Mio. € investiert. Die Maßnahmen in den Außenanlagen kosteten knapp 300 T€, die Arbeiten an den Gebäudehüllen über 500 T€. In vergleichbarer Größenordnung flossen Mittel in die bewohnten Nutzungseinheiten. Fast 500 T€ investierten wir in die Verbesserung der Gebäudetechnik, rund 300 T€ in die Treppenhäuser und öffentlichen Kellerbereiche.

Bauarbeiten sind immer mit Belastungen für die Bewohner verbunden. Vielen Dank an alle Mitglieder, die uns das hierfür erforderliche Verständnis entgegenbringen. Wir bemühen uns stetig, die Belastungen so gering wie möglich zu halten.



Neben den genannten Schwerpunkten gibt es Themen, die weiter in Bearbeitung sind, um Defizite abzubauen, notwendige Veränderungen auf den Weg zu bringen und somit Chancen für die Entwicklung unserer Bestände zu ergreifen. Unsere Hochhäuser wurden 2018 mit Blick auf den vorbeugenden Brandschutz durch zielgerichtete Maßnahmen verbessert. Diesen Weg werden wir auch künftig fortsetzen. Unsere Beteiligung an Stadtumbauprozessen mit Auswirkungen auf unsere Bewohner wird unverändert mit großem Engagement fortgesetzt. Partizipation gewinnt an Bedeutung und wird von uns begrüßt – selbst dann, wenn sich Entscheidungen dadurch verzögern. Eine positive Entwicklung für das geplante Neubauprojekt gelang durch die Einbindung eines kompetenten Planungsbüros und die damit einhergehende Information von Anwohnern sowie Mitgliedervertretern. 2019 werden die Gremien unserer Genossenschaft auf Basis der abgeschlossenen Entwurfsplanung über das weitere Vorgehen bei diesem Projekt entscheiden.

Personalentwicklung

Im Jahr 2018 blieb der durchschnittliche Personalbestand nahezu unverändert zum Vorjahr.

Im Jahr 2018 betrug der Personalaufwand 1.760 T€.

Die Qualität der Dienstleistung ist Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft. Ausschlaggebend dafür sind die guten Leistungen der Mitarbeiter der WBG Zentrum.

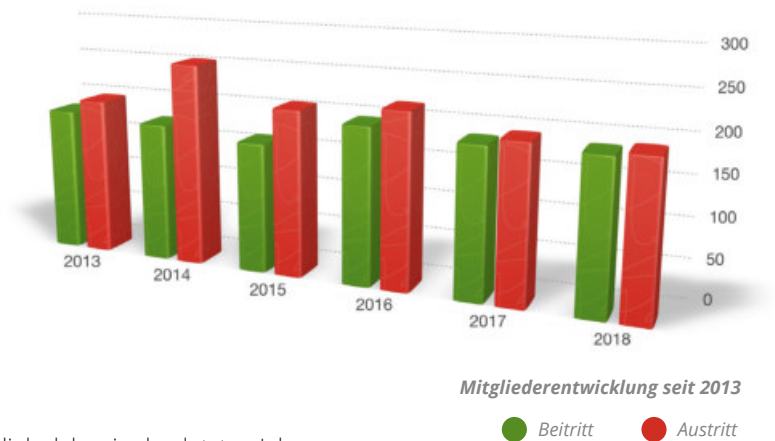
In der Sicherung und dem kontinuierlichen Ausbau des Wissens der Mitarbeiter liegt eine hohe Herausforderung. Auch im Geschäftsjahr 2018 haben Mitarbeiter an diversen inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Die altersbedingte Fluktuation in der Belegschaft setzt sich auch 2019 fort. Erforderliche Neueinstellungen erfolgen über entsprechende Ausschreibungen. Im Zusammenhang mit der langfristigen Konzeption wurden Ziele definiert, die 2019 zu Ergänzungen des Personalbestandes führen.



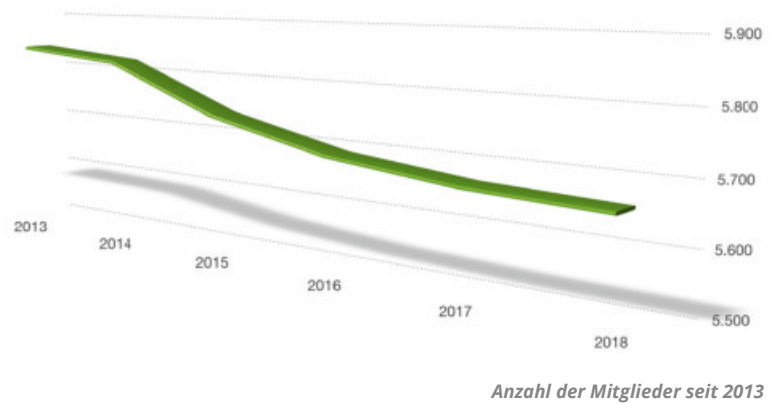
Mitgliederentwicklung

Im Jahre 2018 lag die Anzahl der Beitritte von Neumitgliedern und der Abgang von Mitgliedern auf nahezu gleichem Niveau.



Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft blieb daher in den letzten Jahren relativ konstant.

Im Zusammenhang mit der existierenden Vergabeordnung erfolgen Mitgliedsaufnahmen in der Regel nur, wenn eine Vermietung von Wohnungen nicht an bereits aktive Mitglieder möglich ist.



Genossenschaftliches Leben

Auch im vergangenen Jahr hat die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG weiterhin das genossenschaftliche und damit auch nachbarschaftliche Miteinander vorangetrieben sowie das Engagement unserer Mitglieder und Vertreter aktiv unterstützt. Hier ein kurzer Einblick in einige Aktivitäten aus dem Geschäftsjahr 2018.





Mitglieder- und Bewohnerengagement

Das jährliche Weihnachtssingen für unsere Mitglieder:

Das vierte Jahr in Folge veranstaltete die WBG Zentrum eG für ihre Mitglieder und Bewohner am 01. Dezember 2018 ein kleines genossenschaftliches, besinnliches Weihnachtsfest, das sich von Beginn an großer Beliebtheit erfreute und daher von Jahr zu Jahr höhere Besucherzahlen verzeichnet.

Im Bestand der WBG Zentrum eG laden traditionell am ersten Samstag im Dezember kleine Weihnachtsstände unter freiem Himmel mit Glühwein, Gebäck und einer Feldküche dazu ein, das vergangene Geschäftsjahr Revue passieren zu lassen. Highlights der gemütlichen Nachmittage bzw. Abende sind die durchgängige, stimmungsvolle Live-Musik „unserer Band“ und das gemeinschaftliche Weihnachtssingen mit dem Kinderchor der Paul-Lincke-Grundschule. Außerdem verschönert ein Foto aus der Foto-Box mit dem Weihnachtsmann und der Schneekönigin den Kindern und den Mitgliedern die Adventszeit. Die besondere Atmosphäre, der Schein der Kerzen sowie die Gespräche mit und unter den Mitgliedern lassen ein entspanntes nachbarschaftliches Ambiente entstehen.

Mitglieder-Ehrung und Honorierung:

Bereits im Geschäftsjahr 2017 hat die WBG Zentrum eG anlässlich ihres 60-jährigen Jubiläums damit begonnen, sich bei langjährigen Mitgliedern mit einer besonderen Ehrenurkunde zu bedanken. Auch 2018 ist unsere Genossenschaft stolz darauf gewesen, noch viele Mitglieder aus dem Erstbezug – seit über 50 Jahren und seit über 60 Jahren – in ihren Beständen zu wissen und gemeinsam inmitten Berlins ein Zuhause für über 9.000 Bewohner heimisch gestalten zu können. Auch zukünftig soll mit dieser Unterstützung unsere Genossenschaft vorangebracht sowie ein weiterhin attraktives Wohnumfeld entwickelt werden. Daher gratulierte die WBG Zentrum eG im Frühling 2017 und auch zum Jahresbeginn 2018 allen langjährigen Mitgliedern, die seit über 50 Jahren bei uns als Mitglied gemeldet sind, mit einer Ehrenurkunde. Danke für das Vertrauen und die langjährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft!





Vorgartenpflege:

Seit Jahrzehnten pflegen und gestalten viele Mitglieder und Anwohner die Vorgärten ihrer Hausaufgänge in kreativer sowie sorgsamer Eigenregie und tragen damit zu einem ansprechenden Erscheinungsbild vor unseren Häusern bei. Über diese ehrenamtliche Arbeit ist die WBG Zentrum eG sehr erfreut und bedankt sich bei den fleißigen Gärtnern!

Das Mühlenkiezfest:

Nachdem im Sommer 2017 der Mühlenkiezverbund mit organisatorischer und finanzieller Unterstützung der Gewobag sowie der WBG Zentrum eG das 40. Jubiläum des Mühlenkiezes mit einem Fest entlang der Kiezpromenade feierte und viele positive Rückmeldungen zahlreicher Anwohner zu hören waren, folgte am 29. Juni 2018 ein buntes Kiezfest zum 41-jährigen Bestehen der Mühlenkiez-Nachbarschaft. Gemeinsam mit Anwohnern und Anwohnerinnen, dem Bezirksamt, den Gewerbetreibenden, den sozialen Einrichtungen und den Schulen (u. a. der Paul-Linke-Grundschule) sowie Kitas aus dem Kiez wurde auch 2018 gefeiert. Viele kunterbunte Stände sowie kleine und große Attraktionen luden Besucher zum Beisammensein ein! Insgesamt waren 2018 mehr als 40 Akteure mit Informationsständen, Mitmachaktionen und einem spannenden Bühnenprogramm vor Ort. Die WBG Zentrum eG wird gemeinsam mit weiteren Unterstützern auch in 2019 an die mittlerweile kleine Tradition anknüpfen und den Mühlenkiezverbund organisatorisch und finanziell beim Mühlenkiezfest 2019 fördern.



Nachbarschaftliche Kooperationen:

Die WBG Zentrum eG unterstützte den Berliner Turn- und Sportclub e.V. erneut 2018 bei der Durchführung des jährlichen Weihnachtsschaulaufens und verlost nun zum dritten Mal exklusiv Tickets für unsere Genossenschaftsmitglieder! Schon in den vergangenen Jahren meldeten sich zahlreiche Mitglieder der WBG Zentrum eG und bewarben sich, um an der begehrten weihnachtlichen Eiskunstlaufshow im Publikum teilnehmen zu können. Am Ende konnte unsere Genossenschaft erneut 25 Mitglieder mit jeweils 2 Karten zu einer farbenfrohen, musikalischen und sportlichen Revue für den 16. Dezember 2018 einladen. Auch aufgrund der positiven Resonanz ist auch künftig geplant, den in der Nachbarschaft erfolgreichen Sportverein stärker zu unterstützen und an der gemeinsamen Kooperation festzuhalten.



In der leerstehenden Kaufhalle im Mühlenkiez wurde ein neues Nachbarschaftsprojekt von engagierten Bürgern ins Leben gerufen: die KulturMarktHalle (Verein KulturMarktHalle e.V.). Hier ist über das Jahr 2018 ein gemeinsamer Ort für Kunst, Musik und Kultur in der Nachbarschaft der WBG Zentrum eG entstanden. Die Initiatoren etablieren Möglichkeiten der Begegnung verschiedener Nachbarn, gleich welcher Herkunft und Altersgruppe. Ein KulturMarktCafé hat bereits geöffnet, regelmäßige Veranstaltungen werden über die Website angekündigt und erfreuen sich über neugierige Besucher. Außerdem: Die KulturMarktHalle erregt Aufsehen und gewann Anfang September 2018 den Deutschen Nachbarschaftspreis 2018 als Landessieger Berlin. Von Beginn an unterstützt die WBG Zentrum eG das Projekt in organisatorischen und teils in finanziellen Angelegenheiten tatkräftig!



Bildung von Kommissionen, Beiräten und Arbeitsgruppen

Neben der laut Satzung der WBG Zentrum eG [§ 30] notwendigen Bildung bzw. der bereits gebildeten **Wahlkommission** und **Satzungskommission** wurden 2018 weitere Kommissionen, Beiräte sowie Arbeitsgruppen durch die Vertreterversammlung, den Aufsichtsrat und den Vorstand der WBG Zentrum eG ins Leben gerufen.

So tagte am 25. April 2018 zum ersten Mal die neu gegründete **Baukommission** der WBG Zentrum. Darin finden sich Mitglieder der Vertreterversammlung, des Aufsichtsrates, des Vorstandes sowie Mitglieder der Genossenschaft wieder. Es ist ein konstruktives Zusammentreffen von Menschen der Genossenschaft – aus unterschiedlichen beruflichen Bereichen und Lebensbereichen: technisches Verständnis, Kenntnisse unseres Bestandes, soziale Kompetenzen, Feingefühl und Wissen in der Entwicklung von Projekten sowie Führungsqualitäten ergänzen sich hier auf demokratischer, empathischer und menschlicher Grundlage, um schließlich zukunftsweisende Beschlussempfehlungen für die unterschiedlichen Gremien der WBG Zentrum eG abgeben zu können.

Ebenfalls entstand im Jahr 2018 das Projekt „**Mitglieder helfen Mitgliedern**“ – zur Förderung einer umsichtigen, aufmerksamen Nachbarschaft. Mitglieder der WBG Zentrum eG, die unter anderem beruflich als Ärzte, Sozialarbeiter oder anderweitig agieren, haben sich mit großer Hilfsbereitschaft zusammengefunden und unterstützen die Geschäftsstelle bei umfangreichen sozialen Themen.

Der **Redaktionsbeirat** der WBG Zentrum eG ist ein Arbeitsgremium mit dem Schwerpunkt der Planung, der Organisation und der Redaktion der Öffentlichkeitsarbeit. Seit der ersten Redaktionsbeiratssitzung am 25. April 2018 verfolgt der Beirat eine offene, alle Ebenen der Genossenschaft einschließende, kulturvolle sowie demokratische Informationspolitik und Debatte. Damit soll eine starke Mitgliederorientierung, das ehrenamtliche Engagement und auch der Stolz, Mitglied einer Genossenschaft zu sein, gefördert werden. An dieser Stelle dankt die WBG Zentrum eG außerdem der Satzungskommission für ihre Arbeit an der im Dezember 2018 auf der Vertreterversammlung verabschiedeten Satzungsänderung. Ebenso ist eine **Arbeitsgruppe Nutzungsentgelt** seit 2018 tätig.



Vertreterarbeit – Vertreterversammlungen in 2018

Im Jahr 2018 fanden insgesamt vier Vertreterversammlungen statt, davon die ersten drei im CEDIO Konferenzzentrum.

- Gleich zu Jahresbeginn wurde am **15. Februar 2018** die Ersatzwahl von Mitgliedern für den bis dahin nur aus 3 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat durchgeführt, mit dem Ziel, gemäß § 23 (1) der Satzung der WBG Zentrum eG die vorgegebene Anzahl von höchstens 7 Mitgliedern zu besetzen. Ergänzt wurde der Aufsichtsrat somit um Dieter Arndt, Thomas Lenkisch, Henry Schaaf und Marika Urbich. Weiterhin informierte der Vorstand über das gemeinsam mit dem Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße abgestimmte Positionspapier zum Stadtumbau an der Michelangelostraße. Ebenso berichtete die Satzungskommission über ihre Arbeit. Diese forderte alle Vertreter dazu auf, im Rahmen des Entwurfs einer neuen Satzung für die WBG Zentrum, welche insbesondere die Mitbestimmungsrechte der Vertreter stärken soll, Vorschläge dazu einzureichen.
- In der zweiten Vertreterversammlung des Jahres nur einen Monat später, am **22. März 2018**, wurde über vielfältige Themen zur Entwicklung der Genossenschaft informiert, etwa zum Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie zum Stand des Neubaus. Erneut stand u. a. das gemeinsame Positionspapier auf der Tagesordnung, welches der Vorstand nach Beschluss durch die Vertreterversammlung mit den ergänzten Hinweisen aus der Diskussion anschließend in den Planungsrounden des Beteiligungsverfahrens zum Stadtumbau Michelangelostraße einbringen wird. Beschlossen wurde außerdem, die Vertreter zukünftig intensiver und mit zeitlichem Vorlauf vor Feststellung des Jahresabschlusses in die Diskussion zur Gewinnverwendung und Verlustdeckung einzubeziehen und dazu eine Auswertung zum abgelaufenen sowie zum laufenden Wirtschaftsjahr vorab zur Verfügung zu stellen.



- Fester Bestandteil der jährlich im Sommer stattfindenden Vertreterversammlung war am **28. Juni 2018** der Jahresabschluss 2017. Erneut schloss das Wirtschaftsjahr mit einer positiven Bilanz ab. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für Ihre Tätigkeiten entlastet. Der von der Satzungskommission erarbeitete und anschließend mit dem Vorstand, dem Aufsichtsrat sowie den Vertretern abgestimmte Satzungsentwurf wurde von der Vertreterversammlung beschlossen. Umfassend diskutiert wurde der vom Vorstand vorgestellte Entwurf einer langfristigen Strategie für die WBG Zentrum, welche bis Jahresende mit Unterstützung externer Berater sowie Hinweisen von Vertretern in einer beschlussfähigen Fassung vorliegen soll. Weiterhin erteilte die Vertreterversammlung die Genehmigung für die „Grundsätze für den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken“. Hinsichtlich des Neubauvorhabens wurde die stärkere Einbindung der Anwohner in den Prozess befürwortet sowie die endgültige Entscheidung auf Beschluss des Aufsichtsrates von einer neutralen Wirtschaftlichkeitsprüfung abhängig gemacht.
- Kurz vor Weihnachten, am **13. Dezember 2018**, kamen Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand zur nun laut Satzung jährlich im 4. Quartal stattfindenden Vertreterversammlung in der Seniorenstiftung Prenzlauer Berg zusammen. Im Fokus stand hierbei die Berichterstattung des Vorstandes über das vergangene Geschäftsjahr und das erwartete Ergebnis 2018 sowie die darauf basierenden Planungen für das Jahr 2019. Bedingt durch die Satzungsänderung 2018 wurde weiterhin die dadurch erforderliche überarbeitete Wahlordnung sowie die Geschäftsordnung der Vertreter mehrheitlich beschlossen. Zustimmung durch die Vertreterversammlung fand ebenso nach ausführlicher Diskussion die „Langfristige Konzeption“ der WBG Zentrum eG, welche die Grundlage für die Ausrichtung der Genossenschaft in den nächsten 10 Jahren darstellt.



Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2018

1 | Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG, 1957 gegründet, ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. HGB und bewirtschaftet 4.422 eigene Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 403 Stellplätze und 101 Garagen, gelegen in Berlin Prenzlauer Berg.

Im Fokus der Tätigkeit der WBG Zentrum steht i.S. von § 2 der Satzung die Förderung der Mitglieder der Genossenschaft vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sowie die dazu erforderliche Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung der Wohnsubstanz.

Durch den Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen und Aktivitäten fördern wir die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft.

2 | 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 1,5 % (Vorjahr: 2,2%).

2019 dürfte nach Expertenmeinung aufgrund eines schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur auszugehen sein.

Dank der guten konjunkturellen Entwicklung lag die Arbeitslosenquote mit 5,2 % um 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Die Inflationsrate verstetigte sich seit 2017 und lag bei 1,9 %.

Die Wirtschaft in Berlin ist mit 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr, wenn auch verlangsamt, weiter über dem Bundesdurchschnitt gewachsen. Impulsgeber war neben dem Dienstleistungsbereich auch das Baugewerbe. Die Arbeitslosenquote in Berlin sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % auf 7,6 %.

Für die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Berlin ist der deutliche Anstieg der Baupreise für Neubauten von 6,3 % ein wichtiger Faktor.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren, sodass auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunimmt.

Für die Nettokaltmieten in der Region ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2018 eine Steigerung um 2,5 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

3 | Geschäftsverlauf

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 306,8 T€ auf 21.069,8 T€ (Vorjahr: 20.763,0 T€). Darin enthalten sind Betriebskostenumlagen in Höhe von 5.964,8 T€ (Vorjahr: 5.829,6 T€) und Erlösschmälerungen aus Leerstand (102,5 T€), insbesondere im Zuge des Erneuerungsbedarfes von Wohnungen bei Mieterwechsel (Vorjahr: 91,7 T€).

Die Mieterträge betrugen insgesamt 15.155,7 T€ (Vorjahr: 14.971,7 T€). Darunter sind die Nutzungsentgelte für die Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 160,6 T€ gestiegen und betrugen 14.807,2 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind in erster Linie die Neuberechnungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung, die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen des Vorjahres sowie Erhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen auf Nutzerwunsch.

Mit 0,27 % vom Umsatz sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 192 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen etwas über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt durchschnittlich 4,3 % (Vorjahr: 3,9 %).

Gleichzeitig wurden im Jahr 2018 184 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 169). Davon waren 39 Wohnungswechsel innerhalb der WBG.

Zum Bilanzstichtag waren 33 Wohnungen nicht vermietet (2017: 30 Wohnungen). Das entspricht einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,74 % (Vorjahr: 0,7 %).

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

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

2018 wurden insgesamt 6.011,3 T€ (Vorjahr: 5.779,1 T€) in den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes investiert.

Eine durch externe Fachleute durchgeführte Gebäudeanalyse bestätigt den guten technischen Zustand aller Wohngebäude. Dieses Ergebnis dokumentiert, dass alle für die Sicherheit und Funktionsfähigkeit unserer Objekte erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 3.704,1 T€ (Vorjahr: 3.732,4 T€) aufgewendet.

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen)

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 2.307,2 T€ (2017: 2.046,7 T€) durchgeführt.

Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen ist die Aufwertung unserer Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge.

4 | Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Das Jahr 2018 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit 4,2 Mio. € liegt der Jahresüberschuss um 462 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres. Das geplante Ergebnis konnte damit um 1,7 Mio. € übertroffen werden. Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 424.559,56 € in die gesetzliche Rücklage auf 3.821.036,04 €. Zum Unternehmenserfolg trug insbesondere das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und aus dem sonstigen Bereich bei.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung war maßgeblich die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 306 T€) für die Veränderung zum Vorjahr ausschlaggebend. Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt betrug für unsere Genossenschaftswohnungen 4,61 €/m².

Das Ergebnis 2018 wurde außerdem durch eine Rückzahlung von 500 T€ eines in früheren Jahren verwerteten Verpfändungsbetrages beeinflusst.

Finanzlage

Die Genossenschaft kam im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit fristgerecht nach.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die zur Sicherung der Vermietbarkeit und zur Erhaltung und Verbesserung des Bestandes notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit weiterhin nachhaltig beeinflusst.

Zum Jahresende 2018 bestanden Liquiditätsreserven von 26.577,5 T€ (Vorjahr: 24.818,6 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen 118.713,4T€ (Vorjahr: EDT 119.240,3 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert 143.206,4T€ (Vorjahr: 142.262,8 T€).

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 526,9 T€ verringert. Die Veränderungen im Anlagevermögen basieren insbesondere auf den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.991,3 T€. Erhöhend wirken sich demgegenüber die getätigten Investitionen in Höhe 2.464,4 T€ aus.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2018 in Höhe von 4.245,6 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 83.503,9 T€ (Vorjahr: 79.246,6 T€). Das entspricht gemessen am Bilanzvolumen einer Eigenkapital-Quote von 57,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % gestiegen.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe 3.313,7 T€. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Neue Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2018 nicht aufgenommen. Zinsbindungen enden frühestens 2021.

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

Festgeldverpfändung zu Gunsten Dritter

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.

Im März 2018 erfolgte auf Basis eines außergerichtlichen Vergleiches mit der Ursprungsschuldnerin über die Rückzahlung eines im Jahr 2016 verwerteten Verpfändungsbetrags eine Zahlung von 500,0 T€.

Für den aus der Verpfändung resultierenden Vermögensschaden hat die Genossenschaft Schadensersatzklage gegenüber ehemaligen Vorständen erhoben, die weiterhin anhängig ist.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Lage der WBG Zentrum hat sich im Geschäftsjahr 2018 weiter positiv entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und geeignete Fremdmittel finanziert.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Qualität der Dienstleistung ist Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft. Ausschlaggebend dafür sind die Mitarbeiter der WBG Zentrum.

In der Sicherung und dem kontinuierlichen Ausbau des Wissens der Mitarbeiter liegt eine hohe Herausforderung. Auch im Geschäftsjahr 2018 haben Mitarbeiter an diversen inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Die altersbedingte Fluktuation in der Belegschaft setzte sich auch 2018 fort. Erforderliche Neueinstellungen erfolgen über entsprechende Ausschreibungen.

5 | Risikobericht

Die WBG Zentrum eG verfügt über ein Risikomanagement, das Unternehmensrisiken erkennen kann.

Zu den aktuellen Instrumenten der internen betriebswirtschaftlichen Risikosteuerung gehören

- mehrjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne und Prognosen, mit jährlicher Aktualisierung quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- Analysen zur Liquidität
- 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. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Chancen und Risiken

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 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 werden aktuell die Entwicklungen des Kapitalmarktes auch in Abhängigkeit von Investitionsentscheidungen und deren Finanzierung beobachtet.

Das technische Risikomanagement im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wurde insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherung und der Substanzerhaltung fortgeführt.

2018 wurde ein Restitutionsanspruch für ein Grundstück eingetragen. Eine rechtlich abschließende Einschätzung, inwieweit dieser Anspruch auf Restitution gegeben ist, liegt noch nicht vor.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2018, 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 nachhaltig gefährden könnten.

6 | Prognosebericht

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wurde die Planung darauf ausgerichtet, die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände zu sichern und dabei das Verhältnis von Erträgen zu den Aufwendungen bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung des Bestandes so zu stabilisieren, dass eine Stärkung der Eigenkapitalbasis möglich ist.

Die Jahresplanung für 2019 wurde auf der Grundlage der langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne bis 2028 und des erwarteten Ergebnisses 2018 aktualisiert. Die strategische Unternehmensplanung zielt auf eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung. Für das Jahr 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2.725 T€.

Für 2019 rechnen wir mit einer Verstetigung der Entwicklung der Umsatzerlöse aus Sollmieten und damit auch aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis.

Für 2019 sind insgesamt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7 Mio. € geplant. Schwerpunkt der als aktivierungsfähig eingeschätzten Baumaßnahmen ist die Fortsetzung der Wohnungsmodernisierung im Rahmen der Neuvermietung.

Im Jahr 2019 werden wir auch die Vorbereitung des Neubauvorhabens Greifswalder Straße mit 56 Wohnungen fortführen und zur Beschlussreife bringen.

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.

Berlin, 02.05.2019

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG



Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand



Kai Sedlacek
Vorstand

Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		
	76.800,37	108.440,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	116.159.127,64	116.803.214,38
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.241.215,24	2.217.788,59
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.252,10	110.895,97
4. Bauvorbereitungskosten	25.999,87	0,00
Anlagevermögen insgesamt	118.713.395,22	119.240.339,64
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.955.406,31	5.955.722,55
2. Andere Vorräte	37.996,78	20.288,20
	5.993.403,09	5.976.010,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	58.323,87	44.627,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	12.329,39	146.917,70
	70.653,26	191.545,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten (davon verpfändet 0,00 €, Vorjahr: 400.000,00 €)	15.756.835,43	15.579.373,76
2. Bausparguthaben	10.820.660,57	9.239.245,92
C) Rechnungsabgrenzungsposten	34.472,10	37.288,77
Summe der AKTIVA	151.389.419,67	150.263.804,29

PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.280,00	136.412,73
- der verbleibenden Mitglieder	4.953.061,17	4.941.350,71
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.600,00	8.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.178,83 € (VJ: 3.996,56 €)		
	5.099.941,17	5.086.563,44
II. Ergebn isrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	4.938.740,74	4.514.181,18
3. Andere Ergebn isrücklagen (davon aus Vorjahr: 3.404.619,25 €)	5.449.379,71	2.044.760,46
	74.729.846,74	70.900.667,93
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	4.245.595,60	3.782.910,28
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-424.559,56	-378.291,03
	3.821.036,04	3.404.619,25
Eigenkapital insgesamt	83.650.823,95	79.391.850,62
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	359.949,68	295.236,74
	359.949,68	295.236,74
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.702.503,97	63.016.190,70
2. Erhaltene Anzahlungen	6.537.804,62	6.569.700,91
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.211,35	108.933,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	954.792,05	825.851,65
5. Sonstige Verbindlichkeiten	78.334,05	56.040,01
davon aus Steuern: 22.092,70 € (VJ: 263,52 €)		
	67.378.646,04	70.576.716,93
Summe der PASSIVA	151.389.419,67	150.263.804,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.069.863,62	20.763.015,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-316,24	217.762,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	780.517,41	538.284,00
	<u>21.850.064,79</u>	<u>21.519.062,12</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.945.265,82	-9.062.780,47
Rohergebnis	<u>12.904.798,97</u>	<u>12.456.281,65</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.760.240,66	-1.713.316,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-372.710,84	-365.643,73
davon für Altersversorgung: - 28.160,00 €		
(Vorjahr: - 33.540,00 €)		
	<u>-2.132.951,50</u>	<u>-2.078.959,99</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.991.311,87	-2.910.232,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-987.107,91	-1.021.264,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.011,88	86.870,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus Aufzinsung: - 384,10 €	-1.811.559,94	-1.908.257,60
(Vorjahr: - 321,59 €)		
Ergebnis nach Steuern	<u>5.084.879,63</u>	<u>4.624.437,91</u>
10. Sonstige Steuern	-839.284,03	-841.527,63
Jahresüberschuss	<u>4.245.595,60</u>	<u>3.782.910,28</u>
11. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-424.559,56	-378.291,03
Bilanzgewinn	<u>3.821.036,04</u>	<u>3.404.619,25</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 31.12.2018 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 % – 2,76 % abgeschrieben, die Gebäudekosten der Garagen werden mit 4 % abgeschrieben. Für die Außenanlagen (Spielplätze/Rollatorenboxen) liegen angenommene Nutzungsdauern von 12 bzw. 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 bzw. 32 Jahre abgeschrieben. Die durch nachträgliche Herstellungskosten betreffend des Ärztehauses Syringenweg 24 entstandenen Zugänge werden über die Restnutzungsdauer verteilt. Die 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis zu 410,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden 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 sofern erforderlich 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 39).

Anlagespiegel per 31. Dezember 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände										
I. immaterielle Vermögensgegenstände										
	384.053,31	23.983,86	0,00	408.037,17	275.612,61	55.624,19	0,00	331.236,80	76.800,37	108.440,70
Zwischensumme	384.053,31	23.983,86	0,00	408.037,17	275.612,61	55.624,19	0,00	331.236,80	76.800,37	108.440,70
II. Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	174.756.545,96	2.209.189,60	0,00	176.965.735,56	57.953.331,58	2.853.276,34	0,00	60.806.607,92	116.159.127,64	116.803.214,38
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.439.340,94	71.969,84	0,00	2.511.310,78	221.552,35	48.543,19	0,00	270.095,54	2.241.215,24	2.217.788,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.659,86	133.227,28	72.304,16	604.582,98	432.763,89	33.868,15	72.301,16	394.330,88	210.252,10	110.895,97
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.999,87	0,00	25.999,87	0,00	0,00	0,00	0,00	25.999,87	0,00
Zwischensumme	177.739.546,76	2.440.386,59	72.304,16	180.107.629,19	58.607.647,82	2.935.687,68	72.301,16	61.471.034,34	118.636.594,85	119.131.898,94
Anlagevermögen gesamt	178.123.600,07	2.464.370,45	72.304,16	180.515.666,36	58.883.260,43	2.991.311,87	72.301,16	61.802.271,14	118.713.395,22	119.240.339,64

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

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

Die **„Forderungen aus Vermietung“** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 13,7 T€ auf 58,3 T€ (Vorjahr: 44,6 T€).

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** (12,3 T€) sind hauptsächlich Räumungsvorschüsse ausgewiesen. 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 01.01.2018 in €	Zuführung 2018 in €	Stand am 31.12.2018 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	4.514.181,18	424.559,56	4.938.740,74
Andere Ergebnisrücklagen	2.044.760,46	3.404.619,25	5.449.379,71
Summe	70.900.667,93	3.829.178,81	74.729.846,74

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** in Gesamthöhe von 360,0 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 (111,5 T€), Rückstellungen Prozess- und Beratungskosten (105,9 T€) sowie Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (70,0 T€). Die übrigen Rückstellungen (72,6 T€) enthalten auch die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen, welche entsprechend abgezinst wurde.

Die **„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“** verminderten sich um 3.313,7 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.

Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von 126,7 T€ und eine Zahlung auf einen in Vorjahren verwerteten Verpfändungsbetrag in Höhe von 500,0 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 „**Sonstigen Steuern**“ ist auch eine Umsatzsteuererstattung aus 2016 in Höhe von 2,0 T€ enthalten.

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

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2018** stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	59.702.503,97 (63.016.190,70)	3.409.835,88 (3.313.686,73)	13.914.049,69 (14.077.343,44)	42.378.618,40 (45.625.160,53)
Erhaltene Anzahlungen	6.537.804,62 (6.569.700,91)	6.537.804,62 (6.569.700,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.211,35 (108.933,66)	105.211,35 (108.933,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	954.792,05 (825.851,65)	954.792,05 (825.851,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	78.334,05 (56.040,01)	78.334,05 (56.040,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	67.378.646,04	11.085.977,95	13.914.049,69	42.378.618,40
(Vorjahreswerte in Klammern)	(70.576.716,93)	(10.874.212,96)	(14.077.343,44)	(45.625.160,53)

*Art der Sicherung

1. Bürgschaft des Landes Berlin für 7.030.189,92 € Kredit DKB
2. Grundschuld eintragungen für Annuitätendarlehen
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 52.672.314,05 €)

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	22	2
Hausmeister	11,75	0
	33,75	2

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	5.694
Zugänge	189
Abgänge	201
Ende 2018	5.682

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 11,7 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von (4.245.595,60 €) ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 424.559,56 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.821.036,04 € 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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ehrig, Gerhard Aufsichtsratsvorsitzender ab 29.06.2017	Dipl.-Ing. Ökonomie und Ing. Maschinenbau	
Arndt, Dieter Stellvertretender Vorsitzender ab 15.02.2018	Dipl. Ingenieur	ab 15.02.2018
Hollstein, Kerstin Stellv. Vorsitzende bis 15.02.2018 Schriftführerin ab 19.11.2018	Konstrukteurin	
Bohmbach, Beate Schriftführerin bis 19.11.2018	Rechtspflegerin	
Lenkitsch, Thomas	Dipl.-Ing. Architekt	ab 15.02.2018
Schaaf, Henry	Rechtsanwalt	ab 15.02.2018
Urbich, Marika	Verwaltungsjuristin	ab 15.02.2018

Berlin, den 02.05.2019



Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand



Kai Sedlacek
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2018

Der Aufsichtsrat der „WBG Zentrum eG“ hat gemäß der Satzung vom 28.06.2018 § 24 Absatz 1 den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit gefördert und überwacht sowie konstruktive Hinweise zur Arbeitsweise des Vorstandes gegeben, als auch kritisch die Arbeitsweise begleitet.

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat 17 Beratungen, davon 11 mit dem Vorstand, durchgeführt. Ein ausführlicher Bericht des Aufsichtsrates war auch in unserem Mitglieder magazin (Heft 1/2019) enthalten.

Schwerpunkte dieser Beratungen waren

- Bestätigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2017
- Quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit. Hier wurden bei Abweichungen von bestimmten Kostenpositionen vom Vorstand verbindliche Erklärungen verlangt.
- Plan 2019
- Abstimmungen mit dem „Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V.“ hinsichtlich des gemeinsamen Auftretens gegenüber dem Senat von Berlin und dem Bezirksamt Pankow und der Erarbeitung eines gemeinsamen Positionspapiers.
- Ständige Auswertungen des Standes zum Wohn- und Geschäftshaus Greifswalder Straße 122. Dazu wurde angeregt, Dialogveranstaltungen mit den Genossenschaftlern und Anwohnern durchzuführen.
- Stand zu den umlagefähigen Betriebskosten.
- Modernisierungsvorhaben Syringeweg bzw. Heizungsumbau.
- Fragen des Brandschutzes
- Mitarbeit bei der Erarbeitung und Verabschiedung unserer neuen Satzung vom 28.06.2018 als besonderer Höhepunkt im Wirtschaftsjahr 2018.
- Auswertungen von Hinweisen und Kritiken von Vertretern und Genossenschaftsmitgliedern.

Wie sieht die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft aus?

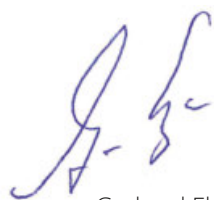
Es kann eingeschätzt werden, dass wir wieder das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen haben. Das Jahresergebnis (Überschuss) von 4.245,6 T€ ist gegenüber 2017 eine Steigerung um 12,2 %. Das Geschäftsergebnis von 4.142,6 T€ ist ebenfalls gegenüber 2017 eine Steigerung um 12,1 %. Das bedeutet, dass wir 3.821,0 T€ als verbleibenden Bilanzgewinn in die Ergebnissrücklagen einstellen können und somit gemäß § 40 unserer Satzung in die gesetzlichen Rücklagen ein Betrag von 424,6 T€ buchen können.

Der Leerstand unserer Wohnungen beträgt zum 31.12.2018 0,8 %. Das ist ein gutes Ergebnis, wenn es unter 2 % liegt. Das liegt auch darin begründet, dass in unserer Genossenschaft der Nutzungsentgelddurchschnitt bei 4,61 €/qm liegt. Der Instandhaltungsaufwand und die nachträglichen Herstellungskosten liegen bei 25,01 €/qm im Durchschnitt pro Jahr. Liegt er unter 10,00 €/qm, ist das kritisch. Die planmäßige Tilgung liegt bei 5,55 % p.a. und ist ein guter Durchschnitt für Genossenschaften sollte er bei 5 bis 7 % liegen. Die Finanzlage kann ebenfalls als sehr gut eingeschätzt werden.

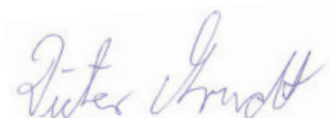
Im Verhältnis zu anderen Genossenschaften gibt unsere Genossenschaft für die Instandhaltung weniger aus, aber das liegt darin begründet, dass das Nutzungsentgelt so niedrig ist. Es kann nur das ausgegeben werden, was eingenommen wird.

Es gilt der Dank des Aufsichtsrates an alle, die zu diesem positiven Ergebnis beigetragen haben.

Berlin, den 14.05.2019



Gerhard Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender



Dieter Arndt
Stellvertretender Vorsitzender

Organe der Genossenschaft

(Stand April 2018)

Vorstand

Dr. Steffi Katzwinkel
Kai Sedlacek

Aufsichtsrat

Gerhard Ehrig	Aufsichtsratsvorsitzender
Dieter Arndt	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Beate Bohmbach	Schriftführerin
Kerstin Hollstein	
Thomas Lenkitsch	
Henry Schaaf	
Marika Urbich	

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	

Die Wohngebiete im Prenzlauer Berg

