

GESCHÄFTSBERICHT 2020



IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG
Storkower Straße 101 · 10407 Berlin
Telefon (030) 42 19 08 -0
Telefax (030) 42 19 08 -10
info@wbg-zentrum.de
www.wbg-zentrum.de

Gesamtherstellung:

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

Bildernachweis:

Titel: ©simona/AdobeStock, S.8: ©pixelstock/AdobeStock, S. 9: ©Halfpoint/AdobeStock, S. 20–21: ©Halfpoint/AdobeStock, ©picsfive/AdobeStock, S. 23: ©Konstantin Yuganov/AdobeStock, S. 24: © kasto/AdobeStock

Inhaltsverzeichnis

04	Auf einen Blick	28	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
05	Vorwort	29	Anhang zum Jahresabschluss 2020
07	Gesamtwirtschaftliche Lage 2020 und Ausblick auf 2021	36	Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020
12	Genossenschaft – im Jahr 2020 und Ausblick auf 2021	44	Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungs- baugenossenschaft Zentrum eG zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2020
14	Wirtschaftliche Entwicklung 2020	47	Organe der Genossenschaft
26	Jahresabschluss 2020 Bilanz zum 31. Dezember 2020		

Auf einen Blick

	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der Mitglieder	5.779	5.769
Geschäftsguthaben	4.980,1 T€	4.999,1 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.447	4.447
Bilanzsumme	155.635,9 T€	152.186,4 T€
Bank- und Bausparguthaben	31.113,4 T€	26.038,1 T€
Jahresüberschuss	6.707,1 T€	4.396,1 T€
Kreditverbindlichkeiten	52.783,8 T€	56.292,7 T€
Investitionen	1.552,4 T€	4.341,5 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.334,7 T€	21.192,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.078,9 T€	3.040,9 T€
Personalaufwendungen	2.194,1 T€	2.212,9 T€
Eigenkapitalquote	63,2 %	60,1 %
Leerstandsquote 31.12.	1,8 %	0,7 %
Fluktuationsrate	5,0 %	4,4 %

Liebe Mitglieder*innen, sehr geehrte Damen und Herren,

die Herausforderungen an Unternehmen im Allgemeinen und an unsere Genossenschaft im Speziellen sind in den letzten Jahren aufgrund von veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen stetig gewachsen. Die Corona-Krise hat uns jedoch vor Augen geführt, wie rasant schnell auch wir uns als Wohnungsgenossenschaft in sich rasch ändernden Bedingungen zurechtfinden müssen und wie bewährte Prozesse von heute auf morgen nicht mehr funktionieren können.

Auch wenn die Auswirkungen der Corona-Krise in vielen deutschen Unternehmen oder auch bei Selbstständigen deutlich mehr Spuren hinterlassen hat als bei den Wohnungsunternehmen, also auch bei uns, so findet hier und auch bei uns ein Wandel statt und die Prozesse befinden sich im Umbruch.

Wir haben uns dieser Herausforderung gestellt und werden dies auch weiterhin tun. In der Corona-Pandemie seit letztem Jahr, mit einem stetigen Auf und Ab von Hoffen und Bangen, mit sich ständig ändernden Regelungen und Vorschriften, galt und gilt es die Genossenschaft solide weiter zu führen und sich den Veränderungen zu stellen.

Wir sind bisher besser durch diese Situation gekommen, als vielleicht anfangs erwartet werden konnte, und dennoch sind die Veränderungen tiefgreifender und nachhaltiger.

Wir haben Regelungen für die Mitarbeiter*innen und die Prozessabläufe geschaffen, die vor allem dem gesundheitlichen Schutz unserer Mitarbeiter*innen dienen. Sie waren letztlich auch im Interesse unserer Mitglieder und der Genossenschaft, denn es kam zu keinen Unterbrechungen der Geschäftsprozesse. Die Arbeiten konnten erledigt werden.

Weitgehend ohne persönliche Kontakte haben wir ihre Anliegen bearbeitet. Nicht immer lief alles reibungslos. Das ist nicht unser Anspruch, aber die Mehrzahl der Mitglieder hat mit Verständnis auf zeitliche Verzögerungen reagiert – dafür vielen Dank.

Den Mitarbeitern vielen Dank, dass sie sich täglich den Aufgaben neu stellen, auch wenn einem manchmal der Sturm ins Gesicht bläst.

Wann wir wieder stabil öffnen können, ist ungewiss, aber wir bleiben optimistisch und den Kontakt können wir auch auf digitalem Weg und mit persönlicher Terminvereinbarung halten.

Unter diesen Rahmenbedingungen haben wir im letzten Jahr auch alles getan, um die Genossenschaft unter den Bedingungen des Mieten WoG Bln erfolgreich aufzustellen.

Nach regelmäßiger Arbeit an dieser Thematik können wir feststellen: Wir fangen von vorn an, da das Mieten WoG Bln durch Beschluss des BVerfG vom 25. März 2021 (veröffentlicht am 15. April 2021) für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit nichtig erklärt wurde. (Der Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020 wurde vor Veröffentlichung des Urteils des BGH erstellt.)

Das ereignisreiche Jahr 2020 schließt für die Genossenschaft insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis.

Wir nehmen eine Vielzahl von Erfahrungen mit, auf denen wir in der Folgezeit bei der weiteren Gestaltung der Zukunft in der und für die Genossenschaft aufbauen können und werden.

Wir werden weiterhin unter den veränderten Rahmenbedingungen unser Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft und die Erhaltung der Bestände sowie deren angemessene Entwicklung für ein sicheres Zuhause der Mitglieder ausrichten.

Die vorhandene wirtschaftliche und finanzielle Basis stellt dafür für absehbare Zeit eine angemessene Grundlage dar.

Wir richten unsere Tätigkeit auch unter den veränderten Vorzeichen wieder auf die Verbesserung des Dienstleistungsangebotes und die Ausgestaltung des Genossenschaftsgedankens aus.

Wir möchten uns bei allen Partnern, aber vor allem bei den Mitarbeitern bedanken, die die Erreichung dieser Ziele im letzten Jahr ermöglicht haben. Wir sind auch jederzeit Ansprechpartner für alle Vertreter*innen und Mitglieder*innen, die uns mit konstruktiven und sachlichen Hinweisen für die Entwicklung der Genossenschaft voranbringen.

Wir BeGleiten Zukunft!

Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Caroline Oppermann
Vorstand

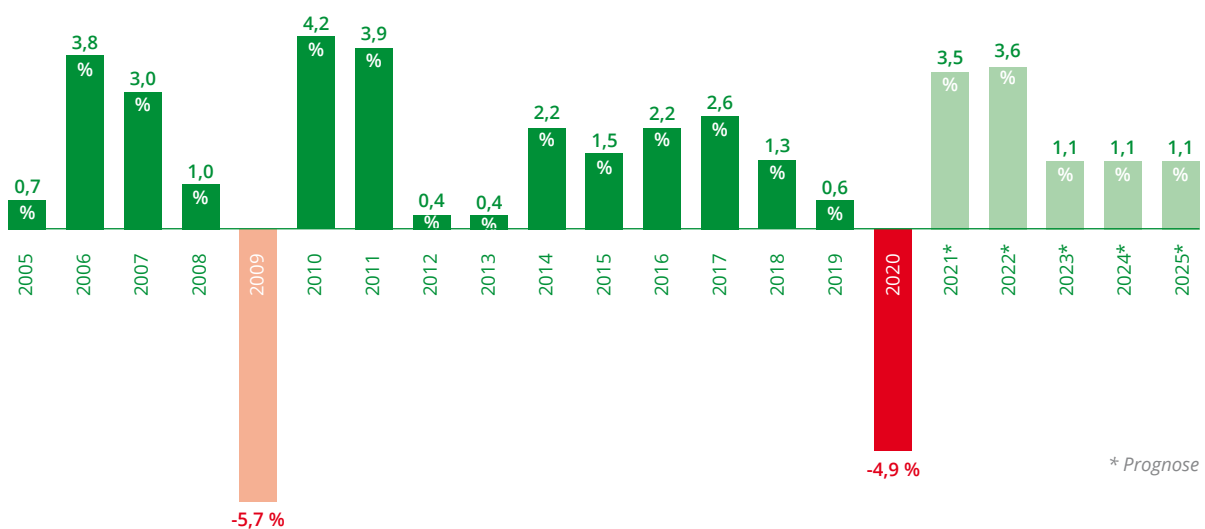
Gesamtwirtschaftliche Lage 2020 und Ausblick auf 2021

Im Jahr 2020, dem Jahr des Ausbruchs der Corona-Krise, ist die deutsche Wirtschaft nach 10-jähriger Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gefallen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 5,0 % unter dem Vorjahreswert. Das Ausmaß entspricht dem Konjunktureinbruch von 2009 infolge der globalen Finanzkrise.

Im Jahresverlauf 2021 rechnet die Bundesregierung mit einer Erholung und einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um ca. 3 %. Die Entwicklung wird jedoch maßgeblich vom weiteren Verlauf der Pandemie und den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sowie deren Wirkungen abhängen. Die weitere Entwicklung der Wirtschaft hängt insbesondere davon ab, wie das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann und inwieweit somit weitere Lockerungen möglich sind. Die Wirtschaftsleistung vor der Krise dürfte erst 2022 wieder erreicht werden.

(Quelle: <https://www.bmwi.de/jahreswirtschaftsbericht-2021.html>)

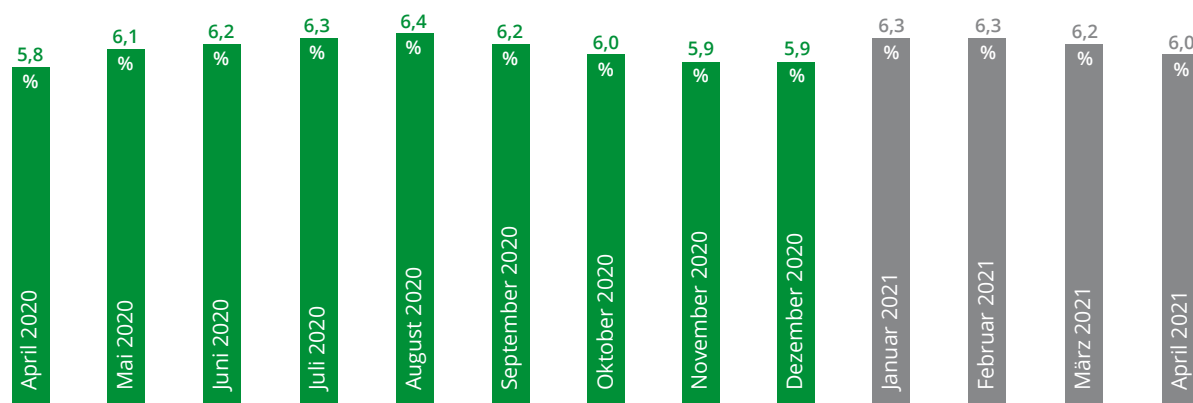
Entwicklung des BIP gegenüber Vorjahr



(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164923/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-indeutschland/>) (Stand: 25.05.2021)

Aufgrund dieser Entwicklung hat sich die Arbeitslosenquote 2020 entgegen der sinkenden Tendenz in den Vorjahren um 0,9 % auf ca. 5,9 % erhöht. Zu Beginn des Jahres 2021 nahm die Zahl der Beschäftigten in einzelnen Branchen wieder zu. Insbesondere das Gastgewerbe und die Tourismusbranche verzeichneten noch immer Personalabbau.

Arbeitslosenquote



(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1239/umfrage/aktuelle-arbeitslosenquote-in-deutschlandmonatsdurchschnittswerte/>)
(Stand: 25.05.2021)

Gleichzeitig hat 2020 der Anteil der Kurzarbeit aufgrund der Maßnahmen der Regierung zur Abfederung der Folgen der Pandemie deutlich zugenommen. Im Februar 2021 waren 3,3 Mio. Beschäftigte in Kurzarbeit.



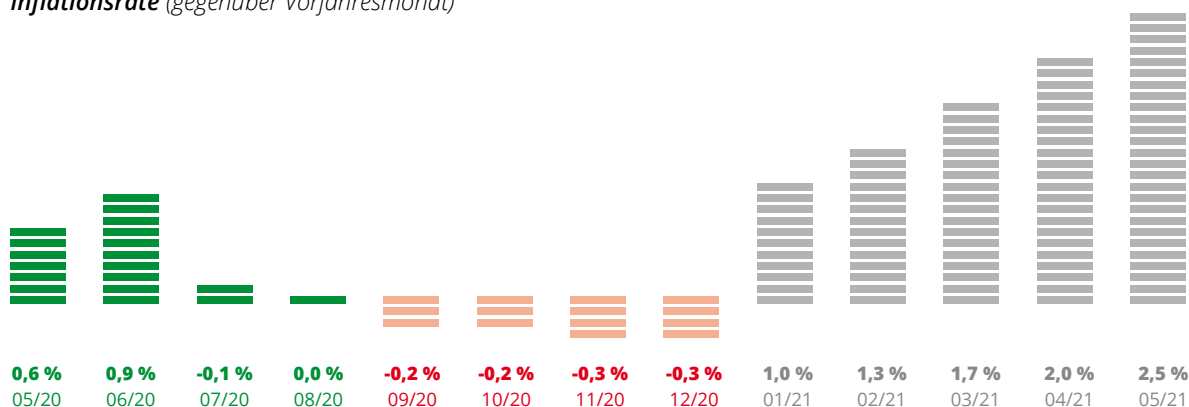
Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Im Dezember 2020 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei -0,3 %.

(Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html)

Der Sachverständigenrat geht 2021 im Jahresdurchschnitt von einer Inflationsrate von 2,1 % aus. Im Jahr 2022 wird ein Anstieg der Verbraucherpreise um 1,9 % erwartet.

(Quelle: <https://wirtschaft.com/wirtschaftsweise-rechnen-2021-mit-31-prozent-bip-wachstum/>)

Inflationsrate (gegenüber Vorjahresmonat)



(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>) (Stand: 14.05.2020)

In Berlin verringerte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 um 6,0 %. Der Rückgang war somit deutlicher als im Bundesdurchschnitt.

(Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>)

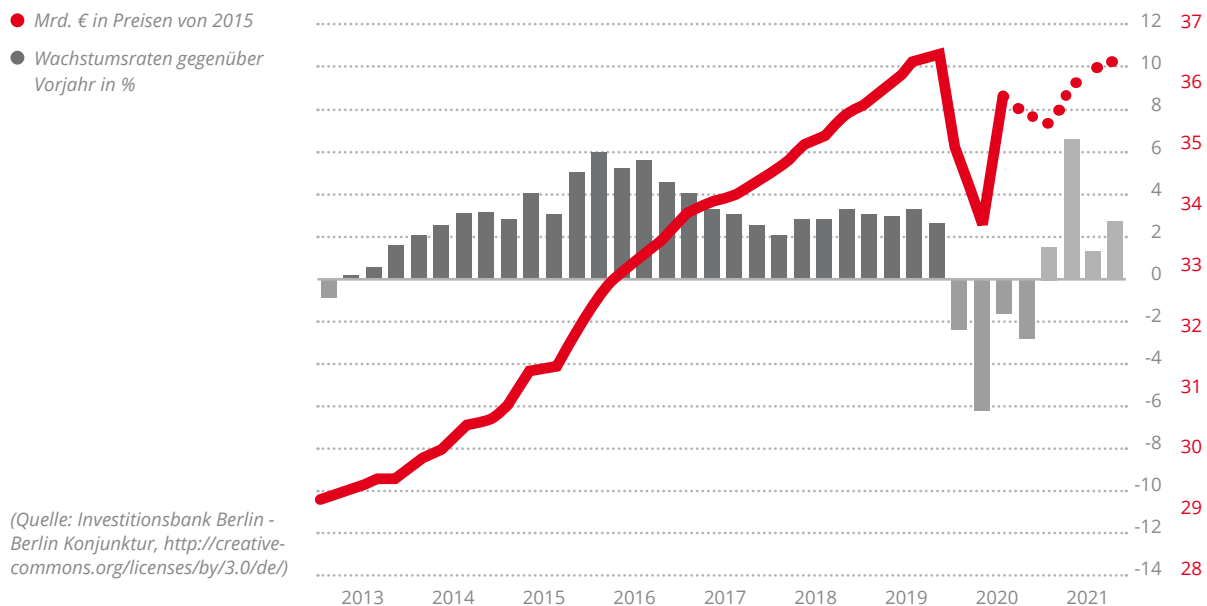
Das reale Bruttoinlandsprodukt sank um 3,3 %. (Der bundesweite Wert lag bei 4,9 %.)

Dies resultiert insbesondere aus dem hohen Anteil des Dienstleistungssektors an der Berliner Wirtschaft (86 %), der von der Corona-Krise stärker betroffen war als z. B. während der Finanzkrise 2008/2009.

Berlin hatte, wie der Rest der Welt, seit dem Ende des 1. Quartals 2020 mit den Auswirkungen der Pandemie zu kämpfen. Die Stilllegung des gesellschaftlichen Lebens und dessen beschränkte Lockerungen haben für Berlin gravierende Auswirkungen, da der Anteil des Dienstleistungsgewerbes und der Anteil Selbstständiger oder kleiner und mittelständischer Unternehmen deutlich höher ist als deutschlandweit. Diese Auswirkungen setzen sich bis Mitte 2021 fort.

Insgesamt wird für 2021 wieder mit einer positiven Entwicklung gerechnet. Es wird jedoch nicht damit gerechnet, dass das Vorkrisenniveau bereits 2021 wieder erreicht werden kann, selbst wenn die Lockerungen aufgrund des Infektionsgeschehens ab Mitte 2021 wieder möglich sein sollten und es damit zu einer Belebung der Konjunktur kommen wird.

BIP-Entwicklung in Berlin



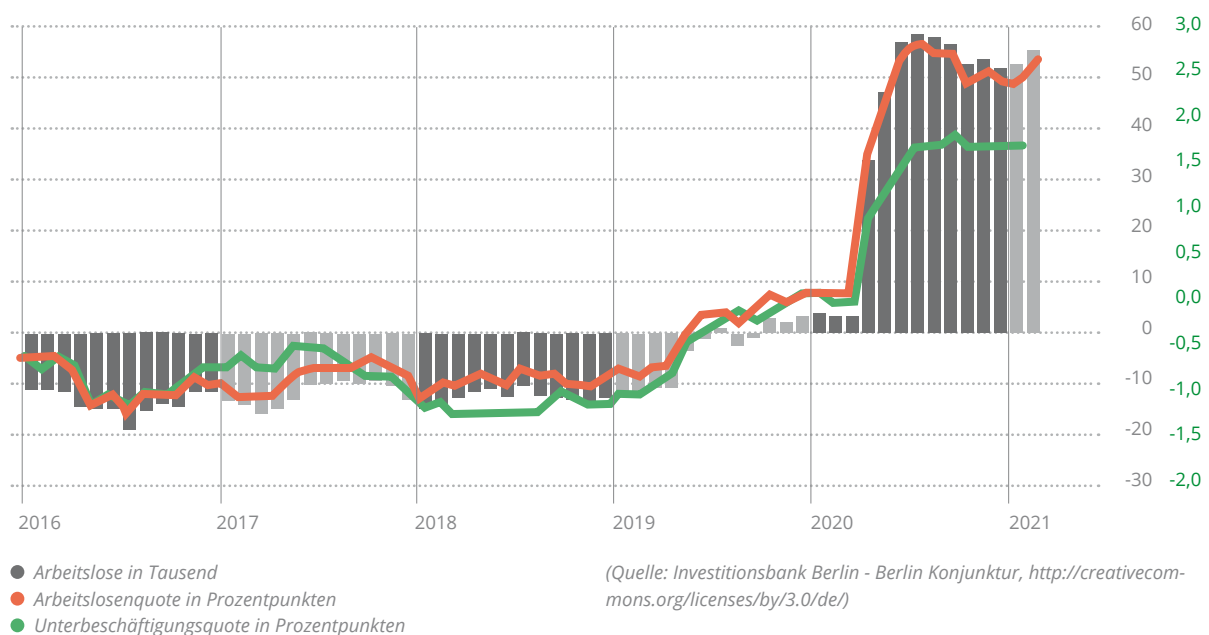
Im gesamten Baugewerbe gab es 2020 ein Umsatzplus von 4,5 %. Das Baugewerbe stellte sich auch in Pandemiezeiten als eine relativ stabile Branche, auch aufgrund des bestehenden Auftragsvolumens, dar.

In 2020 verringerten sich die Aufträge im Baugewerbe um 21,8 %.

Die Arbeitslosenquote in Berlin stieg im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr von 7,8 % auf 9,7 %.

(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2519/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-berlin-seit-1999/>)

Veränderung der Arbeitslosigkeit (gegenüber Vorjahresmonat)





Im März 2021 lag die Arbeitslosenquote noch bei 10,5 % (Vorjahresmonat 7,9 %). Die Nachfrage nach Arbeitskräften bewegt sich noch auf einem verhaltenen Niveau.

7,7 % der Beschäftigten befanden sich im Dezember 2020 zudem in Kurzarbeit.

Die Zahl der Berliner Bevölkerung ist 2020 nahezu unverändert geblieben.

(Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik_Pm)

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wurde 2020 durch zwei Ereignisse beeinflusst: zum einen durch die Auswirkungen des Mieten WoG Bln, zum anderen durch die zwar gegenüber anderen Branchen deutlich geringeren, aber nicht zu vernachlässigenden gleichzeitigen Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mieten WoG Bln vom 25.03.2021, veröffentlicht am 15.04.2021, wurde selbiges für nichtig erklärt, somit fällt dieser Einflussfaktor für 2021 wieder weg. Dies bedeutet, dass sich die Mietpreise wieder im Rahmen der Regelungen des BGB bewegen können. Ob und in welchem Ausmaß dies Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau und auf die Mietentwicklung in Berlin haben wird, bleibt abzuwarten.

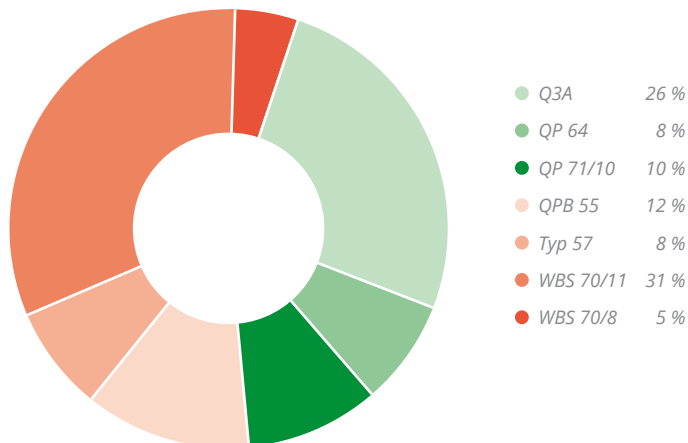
Als negativer Faktor für die Zunahme der Investitionen im Wohnungsbau kann sich die Verknappung und die damit einhergehende deutliche Preissteigerung für Rohstoffe auswirken.

Genossenschaft – im Jahr 2020 und Ausblick auf 2021

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 DDR-Typenbauten errichtet.

Nutzungseinheit je Bautyp

(Quelle: WBG Zentrum eG)

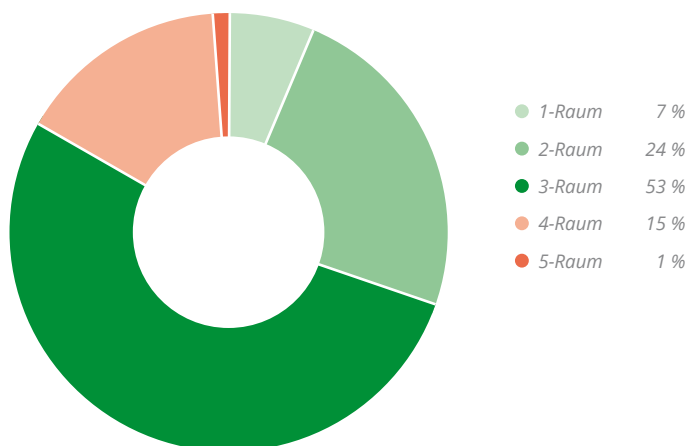


Nahezu 50 % unserer Wohnungen verfügen über eine Fläche zwischen 40 und 60 qm.

Die überwiegende Anzahl der Wohnungen in unserem Bestand verfügt über 3 Räume.

Bestand nach Räumen

(Quelle: WBG Zentrum eG)



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.

Mit dem Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen und Aktivitäten wollen wir die Mitgliederbindung und Identifikation mit der Genossenschaft intensivieren.

Allgemeine Zielstellung, Ergebnisse und Perspektiven

Die allgemeinen Zielstellungen für die strategische Entwicklung der Genossenschaft haben wir 2018 mit den Vertretern verabschiedet.

Wir werden den eingeschlagenen Weg zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder und Bewohner und zur Sicherung der nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsangebotes fortsetzen, um die Vermietbarkeit unserer Bestände für die Zukunft zu sichern.

Aus technischer Sicht müssen wir das Augenmerk auf die Versorgung unserer Mitglieder mit nachfragegerechtem Wohnraum sowie auf eine nachhaltige Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Bestandes legen. Hierzu bedarf es einer fundierten technischen Entwicklungskonzeption mit konkreten Lösungsansätzen zur Umsetzung.

Aus wirtschaftlicher Sicht steht die Sicherstellung einer jederzeit geordneten Vermögenslage und der Gewährleistung der laufenden Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft im Fokus.

Unter genossenschaftlichen Gesichtspunkten werden wir, sobald es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zulassen, weitere Schritte unternehmen, um den Dienstleistungscharakter und das Serviceangebot der Genossenschaft auszubauen.

Das Jahr 2020 hat uns alle vor unvorhersehbare Herausforderungen gestellt.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr, ungeachtet der allgemeinen Rahmenbedingungen, dennoch weiter positiv entwickelt.

Die Auswirkungen der Corona-Krise kann weiterhin die Nachfrage nach unseren Wohnungen durch eine aktuell noch hohe Anzahl von Kurzarbeit und die Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung, mit einer gestiegenen Zahl von Freisetzungen von Mitarbeitern beeinflussen. Ebenso können wir Schwierigkeiten unserer Mitglieder bei der Erfüllung von finanziellen Verpflichtungen nicht ausschließen. Nach dem Wegfall des Mieten WoG Bln im April 2021 wird sich die Nachfrage nach Wohnungen erneut den veränderten Marktbedingungen anpassen müssen. Wir werden das Angebot entsprechend ausrichten.

Wir hatten im Jahr 2020 die im Jahr 2018 verabschiedete Konzeption unter finanziellen Gesichtspunkten, speziell unter den Bedingungen des Mieten WoG Bln, überarbeiten müssen. Diesen Schritt können wir nunmehr wieder rückgängig machen. Die Grundziele für die Entwicklung der Genossenschaft haben wir dabei immer unverändert gelassen.

Wirtschaftliche Entwicklung 2020

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Dem langfristigen Vermögen (79,1 % des Gesamtvermögens), insbesondere Grund und Boden sowie Gebäudewerte, stehen ausreichend langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital und langfristige Fremdmittel in Form von Darlehen) gegenüber.

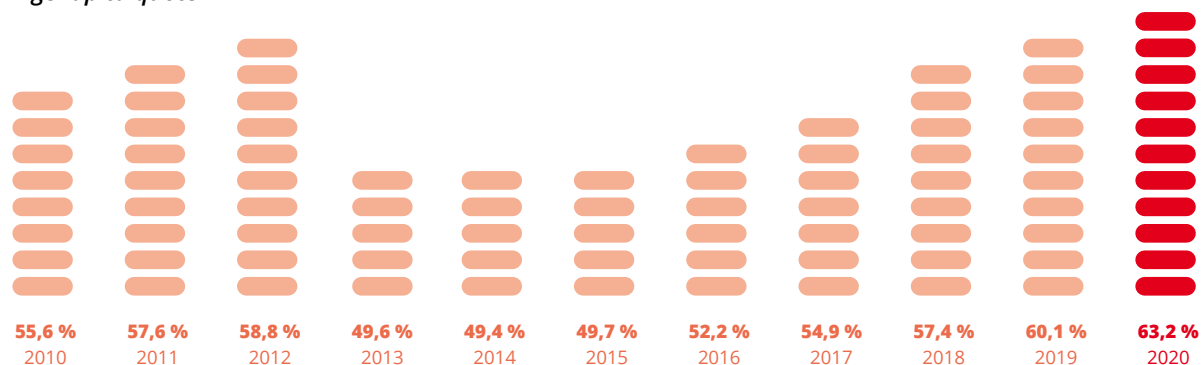
Die Bilanzsumme erhöhte sich 2020 um 3,4 Mio. € auf 155,6 Mio. €.

Die planmäßigen Abschreibungen lagen mit 3,1 Mio. € über den im letzten Jahr getätigten Investitionen (komplexe Sanierung von Leerwohnungen, Einbau von Rauchwarnmeldern und Planungsleistungen für den Neubau). Der Wert des Anlagevermögens hat sich damit bilanziell gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. € verringert.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 6,7 Mio. € (Geschäftsguthaben der Mitglieder und Rücklagen) im Jahr 2020 resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss.

Die Eigenkapitalquote hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. 2020 betrug die Eigenkapitalquote 63,2 %.

Eigenkapitalquote



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Alle Investitionen und Ausgaben für Instandhaltungen wurden 2020 wiederum ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Die gleichzeitige planmäßige Tilgung der Darlehen führte zu einer Verringerung der langfristigen Fremdmittel um 3,3 Mio. €.

Finanzlage

Die Finanzlage ist 2020 geordnet.

Die Genossenschaft ist regelmäßig ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

Der Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit lag, auch aufgrund einmaliger Sondereinflüsse, über dem Niveau des Jahres 2019. Er reichte aus, um im Geschäftsjahr die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

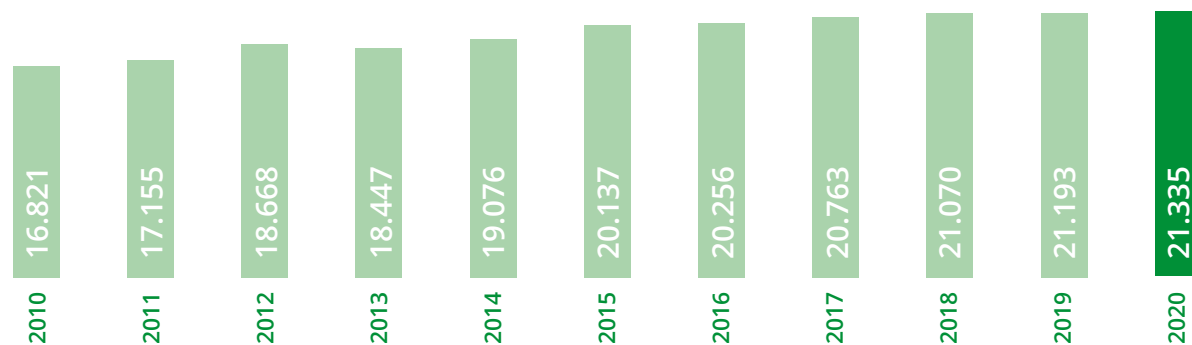
Die Liquidität einschließlich der Bausparguthaben hat sich im Jahr 2020 um 5,1 Mio. € auf 31,1 Mio. € erhöht.

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die die Haupteinnahmequellen sind, haben sich gegenüber 2019 um 142 T€ auf 21,3 Mio. € erhöht.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€)



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Unter dieser Position sind insbesondere die Erlöse aus Sollmieten und die Erlöse aus Umlagenabrechnung ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten erhöhten sich hauptsächlich durch die Vollauswirkung der Vertragsabschlüsse des Vorjahres sowie durch die im begrenzten Maße noch mögliche Erhöhung von Nutzungsentgelten zu Jahresbeginn. Gleichzeitig erhöhten sich die abgerechneten Umlagen um ca. 12 T€.

Die branchenüblich als monatliche Durchschnittsmiete bezeichnete Kennzahl entwickelte sich bei der WBG Zentrum eG in den letzten 7 Jahren wie folgt:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Monatliche durchschnittliche Grundnutzungsgebühr in € pro m² Wohnfläche (31.12. des Jahres)	3,94	4,42	4,48	4,54	4,61	4,69	4,69

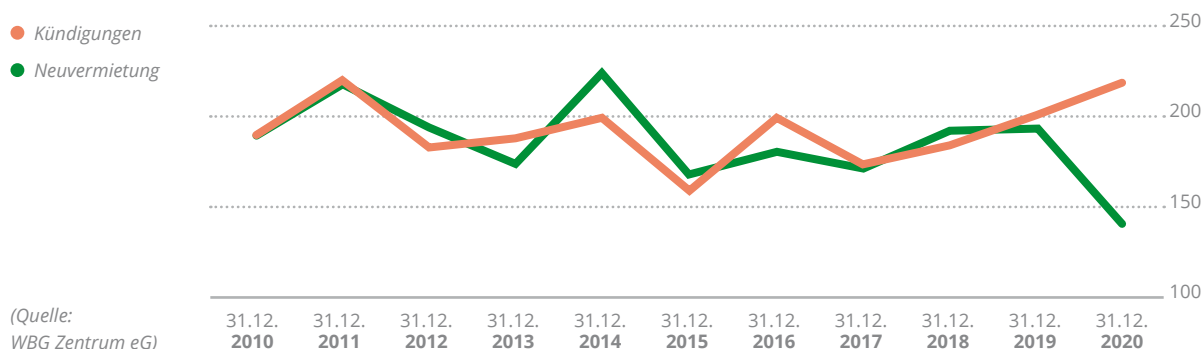
Diese Entwicklung ist maßgeblich durch die Auswirkungen des MietenWoG Bln beeinflusst. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.02.2020 unterlagen alle unsere Wohnungen einer Mietbegrenzung. Während auch in den letzten Jahren keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren für Bestandsverträge (mit Ausnahme der freiwilligen Zuschläge bei individuellen Badsanierungen) durchgeführt wurden, haben wir im Zusammenhang mit Investitionen in die Wohnungen bei Nutzerwechsel in den zurückliegenden Jahren die Nutzungsgebühren für Neuverträge angepasst, was auch zur Erhöhung des Durchschnittes führte. Dies war ab März 2020 aufgrund der gesetzlichen Regelungen nur noch im Einzelfall bei uns möglich. Eine Vielzahl der bisher durchgeführten Maßnahmen in den Wohnungen, die zur Verbesserung des Wohnkomforts beitrugen, fanden bei der Festsetzung der Höhe der Nutzungsgebühr nach MietenWoG Bln nicht entsprechend Berücksichtigung.

Grundsätzlich liegen die Nutzungsgebühren der Bestandsverträge unter dem Wert, der nach MietenWoG Bln möglich war.

Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts gilt nun wieder die Rechtslage, als hätte es das Gesetz nie gegeben.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 221 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen um 27 Wohnungen (oder um 14 %) über dem Vorjahresniveau. Dies führte zum Anstieg der Fluktuationsrate auf 5,0 % (Vorjahr: 4,4 %).

Entwicklung der Vermietung



Gleichzeitig wurden im Jahr 2020 147 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 201). Davon waren 40 Wohnungswechsel innerhalb der WBG. Dies entspricht in etwa den Umzügen in 2018. (Im Jahr 2019 sind 67 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen.)

Zum Bilanzstichtag waren 82 Wohnungen nicht vermietet (2019: 29 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,85 % (Vorjahr: 0,66 %).

Die o. g. Entwicklung ist Resultat zweier sich überlappenden Prozesse – die Auswirkungen des Mieten WoG Bln auf die Vermietung seit März 2020 und der fast gleichzeitige Beginn der Corona-Pandemie.

Speziell im ersten Lockdown ist ein deutlicher Rückgang der Vermietungszahlen mit Nachlauf bis Mitte des Jahres zu verzeichnen. Diese Mindervermietungen und der gleichzeitige Anstieg von Kündigungen konnten bis zum Jahresende nicht abgebaut werden.

Grundsätzlich gehen wir auch unter den jetzigen veränderten Bedingungen von einer ungebrochenen Nachfrage nach Wohnungen aus.

Im Zusammenhang mit zur Wiedervermietung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen konnten und können die Wohnungen nicht sofort wieder vermietet werden und es kann auch weiter zum zeitweiligen längerfristigen Leerstand kommen.

Die bestehende Altersstruktur der Mitglieder lässt auch für die folgenden Jahre eine zunehmende Beendigung von Dauernutzungsverträgen erwarten. Der Vermietungsprozess wird aktuell an diese Gegebenheiten weiter angepasst.

Die übrigen Erträge liegen 2020, aufgrund einmaliger Sondereinflüsse im Zusammenhang mit Schadenersatzzahlungen durch den Abschluss der Gerichtsverfahren gegen ehemalige Vorstände, deutlich über dem Jahr 2019 (rd. 900 T€).

Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung insgesamt hat sich im letzten Jahr, auch aufgrund niedriger Ausgaben für die Instandhaltung/-setzung, weiter erhöht.

Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Wertverbesserung unseres Bestandes

Das Mieten WoG Bln, das am 23.02.2020 in Kraft gesetzt wurde und bis zur Veröffentlichung der Entscheidung des BVerfG am 14.04.2021 anzuwenden war, hatte restriktive Maßnahmen zur Neufestsetzung der Mieten auch bei Neubezug von Wohnungen formuliert. Dies hatte uns – wie angekündigt – zu einer Veränderung unserer Strategie bei der Herrichtung und Vermietung von Wohnungen veranlasst. Wir haben in diesem Zeitraum die Investitionen bei Wohnungswechsel deutlich reduziert.

In die komplexen Modernisierungen von Wohnungen haben wir Anfang 2020 noch 633 T€ investiert (2019 fast 3,0 Mio. €). Weitere 450 T€ wurden für die Instandhaltung/-setzung bei Neubezug eingesetzt.

Die nach langen Wohndauern z. T. erforderlichen Maßnahmen reichen dabei grundsätzlich von der kompletten Erneuerung der Bäder und nachhaltigen Verbesserung des Standards über die erforderlichen Erneuerungen der Wohnungselektrik, teilweise Erneuerungen der Fußböden und die Überarbeitung von Türen bis hin zum Heizungseinbau bzw. deren Erneuerung für eine Reihe von Wohnungen.

Ein Teil der Maßnahmen (insbesondere auch die malermäßige Instandsetzung) wurde und wird von den Mitgliedern z. T. selbst durchgeführt.

Derartige Bauarbeiten sind immer auch 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.

Mit dem Wegfall des Mieten WoG Bln können wir die Strategie zur Herrichtung der Wohnungen, die wir Anfang 2021 bereits nochmals überarbeitet hatten, noch weiter öffnen. Die nach langen Wohndauern erforderlichen und für die Entwicklung des qualitativen Wohnungsangebotes notwendigen Mittel für Investitionen in die Wohnungen werden wir nunmehr wieder in erhöhtem Umfang einsetzen können. Aktuell sind wir dabei mit neuen Themen konfrontiert – die teilweise knappen Kapazitäten, die auch wegen allgemein rückläufiger Aufträge im letzten Jahr verringert wurden, und den Anstieg der Preise für Rohstoffe. Die erforderliche und termingerechte Überarbeitung der Wohnungen ist jedoch eine wichtige Voraussetzung für die zeitnahe Vermietung der Wohnungen.

Den Einbau der gesetzlich geforderten Rauchwarnmelder haben wir 2020 nahezu komplett abschließen können. Dies war nur durch die Bereitschaft der übergroßen Mehrheit der Mitglieder möglich, den Einbau unter Einhaltung von strengen Hygieneregeln der Dienstleistungsfirma zuzulassen. Dafür unseren Dank.

Neben den bereits geschilderten Besonderheiten im Jahr 2020 wurde die Umsetzung weiterer Maßnahmen im Bestand durch die personelle Situation im technischen Bereich beeinflusst. Das trifft besonders für die im 2. Halbjahr vorgesehenen Maßnahmen zu.

Neubau

Die Genossenschaft plant seit mehreren Jahren auf eigenem Grundstück die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Greifswalder Straße 122 mit 56 Wohnungen sowie Flächen für medizinische Praxen. Gleichzeitig soll die Geschäftsstelle und eine Veranstaltungsfläche für ein neues genossenschaftliches Zentrum geschaffen werden.

2019 haben wir die Planungsphase des Neubauprojektes Greifswalder Straße intensiv vorangetrieben, sodass Ende 2019 der Bauantrag gestellt wurde und die Ausschreibung vorbereitet und versandt werden konnte.

Die Baugenehmigung wurde, coronabedingt, erst im August 2020 erteilt.

Die Auswertung der Ausschreibung führte im Februar 2020 zu keinem vergabefähigen Ergebnis, sodass weitergehende Überarbeitungen erforderlich waren und sind, die insbesondere durch den 1. Lockdown im Frühjahr und die damit einhergehende allgemeine Unsicherheit bzgl. der Entwicklung der Baubranche und des Wohnungsmarktes auch unter den Bedingungen des Mieten WoG Bln beeinträchtigt waren.

Ungeachtet verschiedenster Aktivitäten im Laufe des Jahres 2020 dauert dieser Prozess – beeinträchtigt auch durch die Besetzung im technischen Bereich – der Überprüfung des Projektes unter wirtschaftlichen und baulichen Gesichtspunkten – auch mit einem leistungsfähigen und kompetenten Partner an der Seite – an.

Die angespannte Baubranche in Berlin und die jetzigen Verwerfungen durch die Corona-Krise führen zu einer weiteren Verschiebung des Baubeginns über das Jahr 2021 hinaus.

Maßnahmen zur Erhaltung unseres Bestandes

Im Jahre 2020 wurden insgesamt 2,0 Mio. € Fremdkosten für die Erhaltung und zur Erhöhung der Sicherheit unseres Bestandes sowie für Kleinreparaturen eingesetzt. Schwerpunkte wurden neben der Wohnungsinstandsetzung (450 T€) auf Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit gelegt.

Hervorzuheben ist dabei der Beginn und Abschluss von Maßnahmen zur Betonsanierung an Balkonen in der Gürtelstraße (400 T€). Eine Maßnahme, die wir 2021 an weiteren Objekten fortsetzen werden.

Die vielfach durch einzelne Mitglieder gewünschte und mit einem freiwilligen Mietpreiszuschlag verbundene Badmodernisierung konnte aufgrund der Regelungen des MietenWoG Bln nicht fortgesetzt werden. Ab sofort bieten wir diese Möglichkeit grundsätzlich wieder an.

Im Zuge der Erarbeitung neuer Strategien entsprechend der Altersstruktur unserer Mitglieder haben wir jetzt auch Lösungen für den weiteren Abbau von Barrieren in Bädern mit dem Einbau von bodengleichen Duschen gefunden. Dies wollen wir sowohl bei der Herrichtung der Wohnungen bei Wohnungswechsel einsetzen, als auch unseren Mitgliedern bei Einzelbadmodernisierungen anbieten.

Für erforderliche Kleinreparaturen wurden im letzten Jahr rd. 1,0 Mio. € aufgewendet.

Personalentwicklung

Im Jahr 2020 blieb der durchschnittliche Personalbestand, ungeachtet einer Reihe personeller Veränderungen, nahezu unverändert zum Vorjahr.

Im Jahr 2020 betrug der Personalaufwand rd. 2,2 Mio. € und liegt damit nahezu auf dem Vorjahrsniveau.

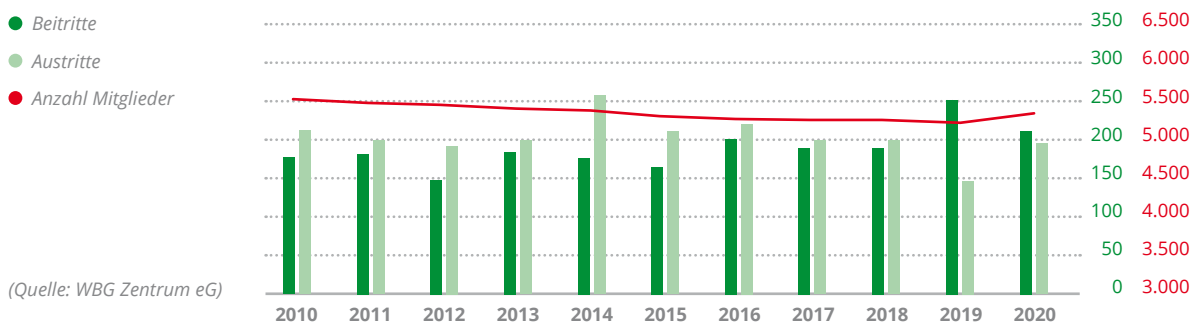
2020 waren wir gezwungen, unsere Geschäftsprozesse zum Schutze unserer Mitarbeiter und Mitglieder auf die veränderten Bedingungen mit einer Verringerung der persönlichen Kontakte, mit der Einführung von strengen Hygieneregeln und mit der Einhaltung von Abstandsregeln umzustellen. Die Mitarbeiter haben sich diesen veränderten Anforderungen mit hoher Einsatzbereitschaft gestellt. Im Jahre 2021 waren wir darüber hinaus verpflichtet, als Arbeitgeber grundsätzlich allen Mitarbeitern mobiles Arbeiten anzubieten. Auch dem sind wir nachgekommen. Für die Mitarbeiter bedeutete dies eine erneute Umstellung – daher unser Dank an alle Mitarbeiter für die Leistungen unter den Bedingungen der Corona-Pandemie.

Ziel ist auch weiterhin die weitere Erhöhung der Qualität der Dienstleistung für unsere Mitglieder durch eine stärkere Integration und Digitalisierung von Geschäftsprozessen. Letzteres hat unter den aktuellen Bedingungen nochmal an Bedeutung gewonnen.

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft ist 2020 nahezu gleich geblieben und liegt am 31.12.2020 bei 5.779. Mitgliedsaufnahmen erfolgen in der Regel nur, wenn eine Vermietung von Wohnungen an bereits aktive Mitglieder nicht möglich ist. Außerdem können weiterhin nahe Angehörige unserer Mitglieder*innen einen Antrag auf Beitritt zur Genossenschaft stellen. Insbesondere letzteres führte zu einem positiven Saldo der Mitgliederentwicklung. Dies spricht auch für die Attraktivität unserer Genossenschaft.

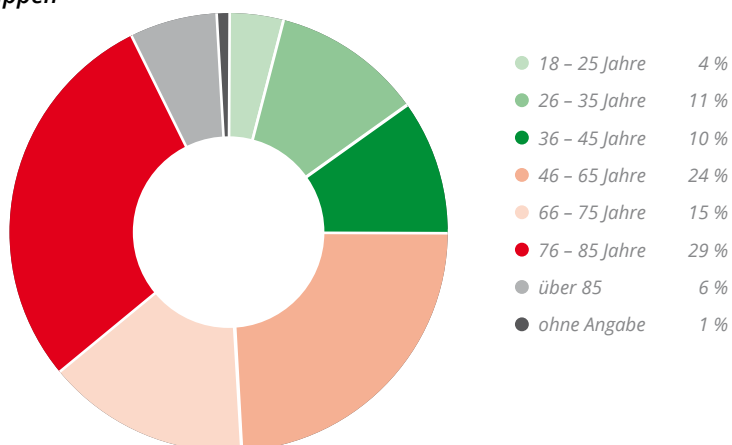
Mitgliederentwicklung seit 2010



Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt aktuell bei 60,86.

Mitgliederbestand nach Altersgruppen

(Quelle: WBG Zentrum eG)



Genossenschaftliches Leben bei der WBG Zentrum eG

Aufgrund der Corona-Pandemie mussten wir ab März 2020 unsere Aktivitäten zur Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders leider einstellen.

Neujahrsempfang für unsere Mitglieder

Als letzte größere Veranstaltung konnten wir am 25.01.2020 für interessierte Mitglieder einen Neujahrsempfang in der staatlichen Ballettschule Berlin und Schule für Artistik durchführen.

Die Darbietungen der Schülerinnen und Schüler der o. g. Einrichtungen sind uns – gerade unter den folgenden nicht geahnten Einschränkungen – ebenso in Erinnerung geblieben wie die des Kinderchors der Paul-Linke-Grundschule. Es war auch nahezu die letzte Gelegenheit zum persönlichen Gedankenaustausch im größeren Rahmen.

Eröffnung von Mitgliedertreffs

Nachdem wir lange auf die Einrichtung von Mitgliedertreffs hingearbeitet hatten, mussten diese nach ihrer Eröffnung Ende 2019 in der Lilli-Henoch-Straße und zu Beginn des Jahres 2020 in der Hanns-Eisler-Straße wieder schließen. Wir werden, sobald es die Rahmenbedingungen wieder zulassen, die Räume als Treffpunkt zur Förderung guter Nachbarschaft und zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls nutzen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dann wieder neue Angebote machen zu können und Sie in die Gestaltung der Angebote miteinzubeziehen, sei es für Kaffeekränzchen, Spielenachmittage, Lesungen, Bastelrunden, Dia- bzw. Reisevorträge oder einfach für gemeinsame Austauschrunden, z. B. auch mit den Vertretern.

Solange wir weiter mit den Abstandsregeln leben müssen, ist die Öffnung der Treffpunkte aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Wir bleiben aber weiter optimistisch.

Vorgartenpflege

Dank geht an alle Mitglieder, die auch weiter mit viel Leidenschaft und Kreativität sich der Pflege von Vorgärten widmen. Ihre Einsatzbereitschaft führt zu einem schöneren Wohnumfeld für alle. Die Mitglieder können weitgehend eigenverantwortlich und individuell die Vorgärten gestalten. Durch diesen Einsatz lebt der Genossenschaftsgedanke! Sollten auch Sie Interesse haben, dazu beitragen, dass auch Ihre Vorgärten zu schönen Aushängeschildern unserer Genossenschaft werden, dann melden Sie sich bei uns. Eine Vielzahl von Vorgärten wartet noch auf individuelle Pflege.

Arbeit von Kommissionen und Beiräten

Die Einschränkung von persönlichen Kontakten durch Verordnungen, infolge der Corona-Pandemie, hat die Arbeit der Kommissionen, Beiräte und Gruppen seit Ende des 1. Quartals 2020 stark eingeschränkt.

Geplante Veranstaltungen mussten abgesagt werden und nur vereinzelte Zusammenkünfte konnten durchgeführt werden.

Als Beispiel steht dafür eine Zusammenkunft sowohl der Baukommission als auch der Umweltkommission im September 2020. Im Mittelpunkt der Beratung stand dabei angedachte Vorhaben für das Jahr 2021.

Die Wahlkommission hat seit dem letzten Quartal 2020 bis jetzt intensiv die Vertreterwahl 2021 vorbereitet und durchgeführt. Dieser einzelne Satz wird dem damit verbundenen Arbeitsaufwand und dem Einsatz der Mitglieder nicht gerecht – deshalb ein großes Dankeschön an alle Beteiligten dafür, wie sie unter diesen Bedingungen die Wahl ermöglicht haben.

Die Satzungskommission ist auch im letzten Jahr Hinweisen und Vorschlägen für Anmerkungen zur aktuell gültigen Satzung nachgegangen und hatte Ende 2020 Vorschläge erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Die allgemeine Situation führte jedoch dazu, dass die Satzungskommission die Diskussion mit den Mitgliedern unter geänderten Bedingungen weiter fortsetzen möchte.



Vertreterarbeit – Vertreterversammlungen 2020

Im Jahr 2020 machten es die Corona-Pandemie und die daraufhin erlassenen Gesetze und Verordnungen unmöglich, Vertreterversammlungen in der gewohnten Art und Weise durchzuführen.

Das in diesem Zusammenhang erlassene „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht“ vom 27.03.2020, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil 1 Nr. 14 zu Bonn am 27. März 2020, regelt im Artikel 2 § 3 Absatz 3, dass abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes die Feststellung des Jahresabschlusses auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann.

Der Aufsichtsrat hat daher in seiner Sitzung vom 19.05.2020 den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG zum 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme von 152.186.442,86 € und einem Bilanzgewinn von 3.956.530,58 € festgestellt.

Der Geschäftsbericht mit den Unterlagen zum Jahresabschluss wurde im Juni an alle Mitglieder verschickt.



Der Gesetzgeber hat jedoch mit dem COVID-19-Gesetz neben den Erleichterungen für einzelne Gesellschaften auch Erleichterungen für die Vertreterversammlungen der Genossenschaften geschaffen. Da die mit einer Präsenzversammlung verbundene Anwesenheit einer Vielzahl von Personen in Zeiten von COVID-19 für die Versammlungsteilnehmer nicht unerhebliche Gefahren birgt, können Genossenschaften daher für die Abhaltung von Vertreterversammlungen in vereinfachter Weise auf andere Kommunikationsmittel zurückgreifen.

Beschlüsse können danach abweichend von § 43 Absatz 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes auch dann schriftlich oder elektronisch unter Einhaltung der Vorgaben des Gesetzes zur Dokumentation gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist.

Aufgrund der pandemischen Lage im 4. Quartal 2020 und der geltenden Verordnung zum Infektionsschutz in Berlin konnte auch in dieser Zeit keine Veranstaltung in Präsenzform durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat hat daher beschlossen, die Beschlüsse der Vertreterversammlung am 14.12.2020 im Umlaufverfahren – ohne Präsenz der Vertreter – fassen zu lassen.

Neben den Regularien nach § 35 unserer Satzung (Gewinnverwendung und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat) standen u. a. ein Beschluss zur Durchführung der Vertreterwahl auf der Tagesordnung.

Die Vertreter erhielten dazu umfangreiche schriftliche Ausarbeitungen zu allen Tagesordnungspunkten, wie Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat für 2019/2020 mit der Darstellung der aktuellen Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2020 unter den Bedingungen von COVID-19 und dem Mieten WoG Bln, einen Bericht über den aktuellen Stand des Neubauvorhabens des Wohn- und Geschäftshauses Greifswalder Straße 122, Berichte zur langfristigen Konzeption der Genossenschaft sowie Informationen über die erwarteten Ergebnisse 2020 und den Plan 2021.

Die Vertreter nutzten die Gelegenheit, ihre Fragen dazu in schriftlicher Form an Aufsichtsrat und Vorstand zu stellen. Aufsichtsrat und Vorstand gingen in ergänzenden Ausführungen auf die grundlegenden Themen erneut in schriftlicher Form ein.

Auf dieser Grundlage fassten die Vertreter alle Beschlüsse.

Das Wirtschaftsjahr 2019 schloss mit einem positiven Ergebnis ab. Der Bilanzgewinn wurde in die Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeiten von der Vertreterversammlung entlastet.

Danke an die Vertreter, die sich auch unter den schwierigen Bedingungen ihren Aufgaben gestellt haben und sich mit den Anliegen der Mitglieder in ihren Wohnanlagen und den Gedanken zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft beschäftigen.

Wir standen und stehen den Vertretern und Mitgliedern auch ohne persönlichen Kontakt für sachliche und konstruktive Gespräche zur Verfügung.

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	30.111,09	21.001,03
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	114.303.860,85	116.195.944,17
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.148.157,91	2.198.213,42
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.508,07	251.924,45
4. Bauvorbereitungskosten	1.718.395,15	1.354.569,17
Anlagevermögen insgesamt	118.431.033,07	120.021.652,24
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.903.607,55	5.968.732,65
2. Andere Vorräte	33.682,34	34.519,39
	5.937.289,89	6.003.252,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	83.459,01	54.681,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	48.720,94	45.587,11
	132.179,95	100.268,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	17.083.953,86	13.621.276,28
2. Bausparguthaben	14.029.475,89	12.416.874,99
	31.113.429,75	26.038.151,27
C) Rechnungsabgrenzungsposten	22.001,53	23.118,69
Summe der AKTIVA	155.635.934,19	152.186.442,86

PASSIVA	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.760,00	120.067,46
- der verbleibenden Mitglieder	4.980.140,36	4.999.146,50
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.120,00	4.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.379,64 € (VJ: 2.386,04 €)		
	5.127.020,36	5.123.533,96
II. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	6.049.063,03	5.378.355,25
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Vorjahr: 3.956.530,58 €)	13.226.946,33	9.270.415,75
	83.617.735,65	78.990.497,29
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	6.707.077,79	4.396.145,09
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-670.707,78	-439.614,51
	6.036.370,01	3.956.530,58
Eigenkapital insgesamt	94.781.126,02	88.070.561,83
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	246.160,04	365.300,92
	246.160,04	365.300,92
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.783.818,88	56.292.668,09
2. Erhaltene Anzahlungen	6.629.204,15	6.592.987,21
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.392,34	111.632,36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	985.062,08	643.471,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 21.587,73 (VJ: 46.267,96 €)	72.170,68	109.820,61
	60.608.648,13	63.750.580,11
Summe der PASSIVA	155.635.934,19	152.186.442,86

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.334.663,69	21.192.723,69
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-65.125,10	13.326,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.153.155,30	239.641,69
	22.422.693,89	21.445.691,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.323.908,00	-8.311.432,39
Rohergebnis	15.098.785,89	13.134.259,33
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.814.708,05	-1.834.732,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -20.400,00 € (Vorjahr: -25.520,00 €)	-379.368,65	-378.152,04
	-2.194.076,70	-2.212.884,88
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.142.997,35	-3.149.578,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-848.942,98	-938.437,27
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	243.627,83	117.177,54
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: -918,68 € (Vorjahr: -243,79 €)	-1.611.761,98	-1.712.656,33
Ergebnis nach Steuern	7.544.634,71	5.237.880,01
10. Sonstige Steuern	-837.556,92	-841.734,92
Jahresüberschuss	6.707.077,79	4.396.145,09
11. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-670.707,78	-439.614,51
Bilanzgewinn	6.036.370,01	3.956.530,58

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 31.12.2020 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 1,97 % und 2,86 % abgeschrieben, die Gebäudekosten der Garagen werden mit 4 % abgeschrieben. Für die Außenanlagen (Spielplätze/Rollatoren-Boxen) liegen angenommene Nutzungsdauern von 12 bzw. 15 Jahren zugrunde. Die Zugänge bei den Wohnbauten im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen bei Leerwohnungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Dies trifft auch auf die Kosten der nachträglich eingebauten Rauchwarnmelder zu.

Die Gebäudekosten der Geschäftsbauten werden über 20 bzw. 32 Jahre abgeschrieben. Kosten der Außenanlagen werden mit 10 % p. a. abgeschrieben.

Für Gegenstände der anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 3- bis 15-jährigen Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250,00 € bis 800,00 € 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 Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgang des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2019 €
Entgeltlich erworbene I. immaterielle Vermögensgegenstände										
	411.964,17	15.903,60	0,00	427.867,77	390.963,14	6.793,54	0,00	397.756,68	30.111,09	21.001,03
Zwischensumme	411.964,17	15.903,60	0,00	427.867,77	390.963,14	6.793,54	0,00	397.756,68	30.111,09	21.001,03
II. Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	179.978.643,82	1.115.004,08	0,00	181.093.647,90	63.782.699,65	3.007.087,40	0,00	66.789.787,05	114.303.860,85	116.195.944,17
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.518.220,51	0,00	0,00	2.518.220,51	320.007,09	50.055,51	0,00	370.062,60	2.148.157,91	2.198.213,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	685.424,33	57.645,52	69.155,81	673.914,04	433.499,88	79.060,90	69.154,81	443.405,97	230.508,07	251.924,45
Bauvorbereitungskosten	1.354.569,17	363.825,98	0,00	1.718.395,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1.718.395,15	1.354.569,17
Zwischensumme	184.536.857,83	1.536.475,58	69.155,81	186.004.177,60	64.536.206,62	3.136.203,81	69.154,81	67.603.255,62	118.400.921,98	120.000.651,21
Anlagevermögen insgesamt	184.948.822,00	1.552.379,18	69.155,81	186.432.045,37	64.927.169,76	3.142.997,35	69.154,81	68.001.012,30	118.431.033,07	120.021.652,24

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 sowie Fenster enthalten.

Für die „Forderungen aus Vermietung“ ist eine Mehrung der Mietforderungen um 28,8 T€ auf 83,5 T€ (Vorjahr: 54,7 T€) festzustellen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ (48,7 T€) sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (16,4 T€) und Kostenerstattungsansprüche (20,6 T€) 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 01.01.2020 in €	Zuführung 2020 in €	Stand am 31.12.2020 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	5.378.355,25	670.707,78	6.049.063,03
Andere Ergebnisrücklagen	9.270.415,75	3.956.530,58	13.226.946,33
Summe	78.990.497,29	4.627.238,36	83.617.735,65

Die „Sonstigen Rückstellungen“ in Gesamthöhe von 246,2 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 (123,8 T€) sowie Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (65,0 T€).

Die übrigen Rückstellungen (57,4 T€) enthalten auch die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen, welche entsprechend abgezinst wurde.

Die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ verminderten sich um 3.508,9 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 neben u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von 113,0 T€ und den satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von 63,7 T€ auch noch geleistete Zahlungen bzw. Kostenerstattungen zu den Gerichtsurteilen der WBG Zentrum eG gegen ehemalige Vorstände in Höhe von 824,0 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 Umsatzsteuernachzahlung aus 2018 in Höhe von 0,52 T€ enthalten.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2020 stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.783.818,88 (56.292.668,09)	3.943.757,69 (3.508.849,21)	9.426.061,57 (11.450.995,68)	39.413.999,62 (41.332.823,20)	*) 1.– 2.
Erhaltene Anzahlungen	6.629.204,15 (6.592.987,21)	6.629.204,15 (6.592.987,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.392,34 (111.632,36)	138.392,34 (111.632,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	985.062,08 (643.471,84)	985.062,08 (643.471,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	72.170,68 (109.820,61)	72.170,68 (109.820,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (VJ-werte in Klammern)	60.608.648,13 (63.750.580,11)	11.768.586,94 (10.966.761,23)	9.426.061,57 (11.450.995,68)	39.413.999,62 (41.332.823,20)	

- *) Art der Sicherung
1. Bürgschaft des Landes Berlin für 4.318.081,41 € Kredit DKB
 2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 48.465.737,47 €)

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	24	2
Hausmeister	10	0
	34	2

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Anfang 2020	5.769
Zugänge	208
Abgänge	198
Ende 2020	5.779

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder minderte sich gegenüber dem Vorjahr um 19,0 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Haftungsverhältnis

Auf dem Konto Nr. 0190978503 der Sparkasse ist zum 31.12.2020 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, verpfändet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.707.077,79 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 670.707,78 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 6.036.370,01 € 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:

Dr. Steffi Katzwinkel	ab 01.11.2017
Caroline Oppermann	ab 03.11.2020
Mario Fellbrich	vom 01.07.2020 bis 03.11.2020
Henry Schaaf	bis 30.06.2020

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Ehrig Aufsichtsratsvorsitzender	Dipl.-Ing. Ökonomie und Ing. Maschinenbau
Michael Siemon Stellv. Vorsitzender ab 03.11.2020	Finanz-Controller
Kerstin Hollstein Schriftführerin	Konstrukteurin
Marika Urbich	Verwaltungsjuristin
Caroline Oppermann Stellv. Vorsitzende vom 14.08.2020 bis 03.11.2020	Angestellte öffentlicher Dienst*
Dieter Arndt Stellv. Vorsitzender bis 31.07.2020	Dipl. Ingenieur**
Henry Schaaf	Rechtsanwalt***

* Mit der Bestellung von Frau Oppermann zum Vorstandsstellvertreter i.S. von § 37 GenG ruht das Amt als Aufsichtsrat seit dem 03.11.2020.

** Herr Dieter Arndt hat sein Amt zum 01.04.2021 niedergelegt.

*** Mit der Bestellung von Herrn Schaaf zum Vorstandsstellvertreter i. S. von § 37 GenG ruht das Amt als Aufsichtsrat seit dem 18.09.2019. Herr Schaaf hat sein Amt als Aufsichtsrat zum 30.06.2020 niedergelegt.

Berlin, 14.04.2021

Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Caroline Oppermann
Vorstand

Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020

1 Grundlagen des Unternehmens

Die im Jahre 1957 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. von § 336 in Verbindung mit § 267 HGB und bewirtschaftet 4.422 eigene Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten, 403 Stellplätze und 101 Garagen, alle gelegen in Berlin-Prenzlauer Berg.

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 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 Bindung unserer Mitglieder an die Genossenschaft und deren Identifikation mit der Genossenschaft.

2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Im Jahr 2020, dem Jahr des Ausbruchs der Corona-Krise, ist die deutsche Wirtschaft nach 10-jähriger Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gefallen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 5,0 % unter dem Vorjahreswert. Das Ausmaß entspricht dem Konjunktureinbruch von 2009 infolge der globalen Finanzkrise.

Im Jahresverlauf 2021 rechnet die Bundesregierung mit einer Erholung und einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3 %. Die Entwicklung wird jedoch maßgeblich vom weiteren Verlauf der Pandemie und den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sowie deren Wirkungen abhängen. Die Wirtschaftsleistung vor der Krise dürfte erst 2022 wieder erreicht werden.

Aufgrund dieser Entwicklung hat sich die Arbeitslosenquote 2020 entgegen der sinkenden Tendenz in den Vorjahren um 0,9 % auf ca. 5,9 % erhöht.

Gleichzeitig hat 2020 der Anteil der Kurzarbeit aufgrund der Maßnahmen der Regierung zur Abfederung der Folgen der Pandemie deutlich zugenommen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Im Dezember 2020 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei -0,3 %.

Der Sachverständigenrat geht von einer Inflationsrate 2021 im Jahresdurchschnitt von 2,1 % aus. Im Jahr 2022 wird ein Anstieg der Verbraucherpreise um 1,9 % erwartet.

In Berlin verringerte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 um 6,0 %. Der Rückgang war somit deutlicher als im Bundesdurchschnitt. Dies resultiert insbesondere aus dem hohen Anteil des Dienstleistungssektors an der Berliner Wirtschaft, der von der Corona-Krise stärker betroffen war als während der Finanzkrise 2008/2009.

Die Arbeitslosenquote in Berlin stieg im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr von 7,8 % auf 9,7 %.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 %.

Der Baupreisindex für Wohngebäude 2020 (Basis 2015 = 100) lag in Berlin bei 122,6 (Vorjahr: 118,9). Höher war der Anstieg der Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Dieser betrug 142,3 im Vergleich zum Vorjahreswert 137,3 (Basis 2015 = 100). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden war ein Indexwert für das Jahr 2020 von im Durchschnitt 127,1 zu verzeichnen. Dies bedeutet einen Anstieg von 5,1 % zum Vorjahr.

Die Zahl der Berliner Bevölkerung ist 2020 nahezu unverändert geblieben.

Der Mietpreisanstieg setzte sich in Berlin auch 2020 fort (0,7 % im Vergleich zum Vorjahr).

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Berlins wird in 2021 maßgeblich durch die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen geprägt werden. Eine Prognose gestaltet sich daher schwierig.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird 2021 weiter durch zwei Ereignisse beeinflusst: zum einen durch die Auswirkungen des Mieten WoG Bln, zum anderen durch die zwar gegenüber anderen Branchen deutlich geringeren, aber nicht zu vernachlässigenden gleichzeitigen Auswirkungen der Corona-Pandemie.

3 Geschäftsverlauf

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 141,9 T€ auf 21.334,7 T€ (Vorjahr: 21.192,7 T€). Darin enthalten sind insbesondere Erlöse aus den Betriebskostenumlagen in Höhe von 5.966,5 T€ (Vorjahr: 5.948,5 T€) und Mieterträge, gemindert um die Erlösschmälerungen, in Höhe von 15.324,6 T€ (Vorjahr: 15.188,6 T€).

Die Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen als Haupteinnahmequelle erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 153 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind in erster Linie die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen des Vorjahres mit einem Anteil von 70 % an dem Anstieg. Die Neuberechnungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung hatten insbesondere zu Beginn 2020 noch Auswirkungen.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 221 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt durchschnittlich 5,00 % (Vorjahr: 4,4 %) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Gleichzeitig konnten im Jahr 2020 insgesamt 147 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 201) und somit deutlich weniger als im Vorjahr. Davon waren 40 (Vorjahr: 67) Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG.

Zum Bilanzstichtag waren 82 Wohnungen nicht vermietet (2019: 29 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,85 % (Vorjahr: 0,66 %). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand stiegen um 26,5 T€, von 157,1 T€ im Vorjahr auf 183,6 T€. Dieser Anstieg ist insbesondere auch Resultat der sich überlappenden Auswirkungen von Corona-Pandemie und MietenWoG Bln.

Die Nachfrage nach Wohnungen war, wie bereits zu Beginn des Jahres 2020 nicht auszuschließen, beeinflusst durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Wirkungen bzgl. der Einschränkungen von finanziellen Möglichkeiten, Mobilität und Kontakten der Menschen.

Das Angebot an Wohnungen, entsprechend der neuen Mietgesetzgebung nur teilsanierten Wohnungen, musste erst angenommen werden. Sanierungen von Wohnungen, die nach sehr langer Nutzungsdauer wieder zur Vermietung stehen, bedürfen der ständigen Erarbeitung neuer Strategien aufgrund der immensen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Es kommt in diesem Zusammenhang zum zeitweiligen, auch länger andauernden, sanierungsbedingten Leerstand.

Mit 0,4 % vom Umsatz sind die Forderungen aus Vermietung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

Instandhaltung / Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 3.557,7 T€ (Vorjahr: 7.382,4 T€) in den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes investiert.

- a) Instandhaltung und Instandsetzung
Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 2.078,9 T€ (Vorjahr: 3.040,9 T€) aufgewendet.
- b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen) und Neubau
Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 1.478,8 T€ (2019: 4.341,5 T€) durchgeführt.

Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen war die Aufwertung der Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge noch bis zu Beginn 2020 in Höhe von 634 T€ (Vorjahr: 2.926,4 T€) sowie der Einbau von Rauchwarnmeldern in Höhe von 481 T€ (Vorjahr: 86,5 T€).

Zur Vorbereitung des geplanten Neubaus eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 56 Wohnungen, mit Flächen für medizinische Praxen und die Geschäftsstelle, wurden insbesondere Planungskosten in Höhe von 360 T€ (Vorjahr: 1,3 Mio. €) aufgewendet.

4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Das Jahr 2020 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit rd. 6,7 Mio. € liegt der Jahresüberschuss rd. 2,3 Mio. € über dem Ergebnis des Vorjahres.

Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 670.707,78 € in die gesetzliche Rücklage auf 6.036.370,01 €.

Zum Unternehmenserfolg trugen insbesondere das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und die Einmaleffekte aus Zahlungen von Schadensersatzansprüchen an die Genossenschaft bei.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren maßgeblich für die Veränderung zum Vorjahr die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 140 T€) und die verminderten Instandhaltungsaufwendungen ausschlaggebend.

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt betrug 2020 für unsere Genossenschaftswohnungen 4,69 € je qm und erhöhte sich im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahres um 0,05 € je qm.

Finanzlage

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

Zum Jahresende 2020 bestanden Liquiditätsreserven von 31.113,4 T€ (Vorjahr: 26.038,2 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

Der Cashflow 2020 aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen sowie die Finanzierung langfristiger Investitionen zu ermöglichen und die Sparrate der Bausparverträge zu bedienen.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von 118.431,0 T€ (Vorjahr: 120.021,7 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 147.418,0 T€ (Vorjahr: 144.238,9 T€) finanziert.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.590,7 T€ verringert. Den getätigten Investitionen in Höhe von 1.552,3 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.143,0 T€ gegenüber.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von 6.707,1 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 94.634,2 T€ (Vorjahr: 87.946,2 T€). Das entspricht, gemessen am angepassten Bilanzvolumen, einer Eigenkapital-Quote von 63,2 % und diese ist gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % gestiegen.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 3.508,8 T€. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Neue Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2020 nicht aufgenommen.

Festgeldverpfändung zugunsten Dritter

Die anhängigen Schadensersatzklagen gegenüber ehemaligen Vorständen wegen Vermögensschäden wurden im Jahr 2020 rechtsgültig zugunsten der Genossenschaft entschieden.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Lage der WBG Zentrum eG hat sich im Geschäftsjahr 2020 unter dem Einfluss der Auswirkungen des Mietens WoG Bln und des Fortschreitens der Corona-Pandemie entwickelt.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und geeignete Fremdmittel finanziert. Die finanziellen Reserven der Genossenschaft erhöhten sich, da die Maßnahmen im Bestand unter den geschilderten Bedingungen und im Zusammenhang mit den Diskontinuitäten im Vorstandsbereich nicht in dem geplanten Maße umgesetzt werden konnten.

Das am 22.02.2020 in Kraft getretene Mieten Wog Bln führte aufgrund des grundsätzlichen Einfrierens der Mieten auf den Stichtag 18.06.2019 auch bei Neuvermietungen sowie der Begrenzung von Erhöhungsmöglichkeiten bei freiwilligen Modernisierungsmaßnahmen und eines Verbots überhöhter Mieten neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes, zu unmittelbaren Einnahmeverlusten in Höhe von 32 T€.

Die nahezu nicht gegebenen Möglichkeiten zur Anpassung der Nutzungsgebühr bei Wohnungswechsel und die damit nicht gegebene Refinanzierbarkeit der sehr hohen Aufwendungen aufgrund langer Mietdauer bei Wohnungswechsel führte zu einer Veränderung der Strategie. In den Wohnungen wurden bei Mieterwechsel nur die notwendigsten sicherheitsrelevanten Maßnahmen getätigt.

Dies und auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie erschwerte die Vermietungssituation. Auf diese Problematik haben wir bereits im Lagebericht für 2019 ausführlich hingewiesen.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Beschäftigten blieb im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt nahezu unverändert.

Die Mitarbeiter sind der entscheidende Faktor für die Sicherung des Geschäftserfolges und der Qualität der Dienstleistungen für unsere Mitglieder. Den stetig wachsenden Anforderungen in allen Geschäftsprozessen begegnen wir kontinuierlich mit personellen, strukturellen und organisatorischen Anpassungen.

2020 waren wir veranlasst, infolge der Corona-Pandemie und der damit u. a. einzuhaltenden Hygieneregeln gravierende Veränderungen vorzunehmen, um den Schutz der Mitarbeiter und der Mitglieder unter diesen Bedingungen zu gewährleisten. Dies führte zu veränderten Prozessabläufen und zu geringeren in- und externen sozialen Kontakten. Das stellte eine zusätzliche Belastung für die Mitarbeiter dar und forderte somit eine hohe Einsatzbereitschaft und Anpassungsfähigkeit der Mitarbeiter. Diese nahmen die Herausforderungen sehr gut an.

Nachdem ab März 2020 u. a. vereinzelte Mitarbeiter im mobilen Arbeiten beschäftigt waren, waren wir gesetzlich u. a. verpflichtet, in 2021 nahezu allen Angestellten mobiles Arbeiten anzubieten. Dies haben wir entsprechend umgesetzt.

5 Risikobericht

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

Zu den aktuellen Instrumenten der internen betriebswirtschaftlichen Risikosteuerung gehören insbesondere:

- 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 zielgerichtete 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.

Auch unter Beachtung der aktuellen Bedingungen werden:

- das Vermietungs- und Marktrisiko in Form von erhöhtem Leerstand und Fluktuation an den Wohnstandorten der WBG Zentrum eG als nicht bestandsgefährdend und
- ein bestandsgefährdendes Liquiditätsrisiko durch den Ausfall von Mieteinnahmen infolge von Leerstand und Zahlungsunfähigkeit der Mitglieder weiter als eher gering eingeschätzt.

Aufgrund langfristiger, bis mindestens 2022 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.

Ungeachtet der Unwägbarkeiten, die sich aus der Corona-Pandemie ergeben können, sind ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2020, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, den Erfordernissen der Bestandserhaltung und -entwicklung auf Basis der aktuell möglichen Einschätzung der erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt für die WBG Zentrum eG derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität nachhaltig gefährden würden.

6 Prognosebericht

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wurde die 2018 verabschiedete Konzeption zur Entwicklung der Genossenschaft darauf ausgerichtet, die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände zu sichern und dabei das Verhältnis von Erträgen zu Aufwendungen bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung des Bestandes und sozialen Aktivitäten so zu stabilisieren, dass eine Stärkung der Eigenkapitalbasis möglich ist. Diese Konzeption wurde unter den Bedingungen der Gültigkeit des Mieten WoG Bln bis 2025 mit entsprechenden Mindereinnahmen angepasst.

Die Erhöhungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen sind nahezu komplett hinfällig.

Die ursprünglich vorgesehenen moderaten Erhöhungen der Nutzungsgebühren in den folgenden Jahren zur Sicherung erforderlicher Ausgaben in den Bestandserhalt und die Bestandsverbesserung sind damit kaum umsetzbar.

Im Jahr 2020 wurde diese Überarbeitung den Gremien vorgestellt. Eine Beibehaltung der allgemeinen Zielstellung ist weiterhin möglich. Erforderlich ist weiterhin die Erarbeitung einer technischen Strategie für Bestandserhalt, -verbesserung und -erweiterung unter Beachtung des Gebäudezustandes, der gesetzlichen Anforderungen und der demografischen Entwicklung.

Die aktuelle Jahresplanung für 2021 wurde auf der Grundlage der auf nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung ausgerichteten langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne bis 2028 aufgestellt. Aktuell erfolgt eine regelmäßige Anpassung auf Basis der Resultate des Jahres 2020 und der aktuellen Situation in der Genossenschaft sowie der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklung unter den Bedingungen der Pandemie.

Der 2020 verabschiedete Plan für das Jahr 2021 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2.175 T€ aus. Für 2021 werden die Regelungen des Mieten WoG Bln, bzgl. der Auswirkungen auf die Umsatzerlöse, weiter greifen.

Für 2021 können wir ansteigende Mietausfälle durch längere Leerstandszeiten infolge einer schwierigeren Vermietung, einfacher ausgestatteter Wohnungen und der Bedingungen der Corona-Pandemie sowie durch längerfristige Zahlungsunfähigkeit einzelner Nutzer weiterhin nicht ausschließen. Bei Letzterem hängt es im entscheidendem Maße davon ab, wie die wirtschaftlichen und medizinischen Maßnahmen nunmehr greifen können. Beides wird weiterhin Auswirkungen auf die Einnahmen- und Ertragssituation haben, die aktuell jedoch konkret nicht bezifferbar sind.

Inwieweit unter diesen Bedingungen die sehr gute Vermietungssituation in allen Bereichen wie vor der Pandemie und dem MietenWoG Bln wieder erreicht werden kann, ist gegenwärtig nicht abschließend zu bewerten.

Mit der Begrenzung der Festsetzung der Mietpreise für Neuvermietungen durch das Mieten WoG Bln haben wir uns entschieden – und vielfach kommuniziert – von unserem in den letzten Jahren praktizierten Weg der umfassenden Sanierung der Wohnungen im Zusammenhang von Neuvermietungen abzuweichen. Der hohe Investitionsbedarf bei Wiedervermietung nach sehr langer Wohndauer, auch aufgrund der Instandhaltungsstrategie der letzten Jahrzehnte, kann durch die Begrenzung der Neufestsetzung der Miete bei Neuvermietung durch das MietenWoG Bln nicht refinanziert werden und wäre aus den Nutzungsgebühren der übrigen Mitglieder mit zu refinanzieren. Gleichzeitig führt dies zu deutlichen Ungleichheiten in der Höhe der Nutzungsgebühr und der Qualität der Wohnung für Neu- und Bestandsmieter. Wir haben daher bei jeder Wiedervermietung im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahme unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig und sinnvoll ist.

Die Entwicklung der Vermietung im letzten Jahr veranlasst uns, in diesem Jahr im verstärktem Maße nach Kompromisslösungen zur Anpassung der Ausstattung und der Nutzungsgebühren zu suchen. Wir streben weiterhin die Vermietung von Wohnungen in einem Zustand an, wie er dem Preis nach dem MietenWoG Bln. unter Nutzung der dabei gegebenen Möglichkeiten adäquat ist. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Nachfrage unter den weiteren Bedingungen der Corona-Pandemie und das angepasste Angebot unter den Bedingungen des MietenWoG Bln zu einer insgesamt wieder verbesserten Vermietungssituation führen können.

Für 2021 wurden im Jahr 2020 zunächst insgesamt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7,5 Mio. € vorgesehen.

Im Jahr 2021 war der Baubeginn des Neubauvorhabens Greifswalder Straße vorgesehen (im Plan sind dafür 1,5 Mio. € vorgesehen). Insbesondere die ungünstigen Marktverhältnisse im Bausektor und die Verwerfungen im Zuge der Corona-Pandemie führen zu einer Verschiebung des Baubeginns über das Jahr 2021 hinaus.

Insgesamt rechnen wir derzeit für 2021, auch im Zusammenhang mit den weiter bestehenden Ungewissheiten der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bau- und Vermietungssektor sowie der aktuellen Personalausstattung und des spürbaren Fachkräftemangels auf dem Markt, mit geringeren Ausgaben für Investitionen und Instandhaltung bei gleichzeitiger Verschiebung der Aufwendungen in den Instandhaltungsbereich.

Die Ergebnisse des Jahres 2020 und die aktuelle genossenschaftliche und gesellschaftliche Situation nehmen wir zum Anlass, insbesondere die Wohnungsherrichtung im Zuge von Wohnungswechseln und den Prozessablauf der Vermietung den aktuellen Gegebenheiten weiter anzupassen, um weitere angebotsseitige Reserven für die Vermietung zu erschließen.

Der Prozess der nachhaltigen Verbesserung der Bestände durch umfassende Wohnungssanierungen kann erst wieder nach Auslaufen des MietenWoG Bln umfassend fortgesetzt werden.

Die Neuaufnahme von Darlehen ist für 2021 nicht vorgesehen.

Unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen sind wir weiter darauf vorbereitet, operative Gegensteuerungsmaßnahmen auf den verschiedensten Gebieten ergreifen zu können und, sofern erforderlich, notwendige Abstimmungsprozesse innerhalb unserer Organe einzuleiten.

Die finanzielle Situation der Genossenschaft ist jedoch so ausgestattet, dass auch eine vergleichsweise längere Übergangszeit überbrückt werden kann.

Unsere Einschätzung geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht von existenzgefährdenden Risiken aus.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist auch unter Beachtung des o. G. absehbar gewährleistet.

Berlin, 14.04.2021

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Caroline Oppermann
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war wie bereits das Geschäftsjahr 2019 durch die Corona-Pandemie geprägt. Schwerpunktartig wurde im Geschäftsjahr 2020 die Sicherung der Arbeitsfähigkeit unserer Geschäftsstelle in den Mittelpunkt der Arbeit des Vorstandes und des Aufsichtsrates gestellt. Dabei war es wichtig, dass die entsprechenden Vorschriften zur Eindämmung der Corona-Pandemie eingehalten wurden. Eine Kontrolle durch das Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit in unserer Geschäftsstelle hat bewiesen, dass die Festlegungen für die Geschäftsstelle, wie Homeoffice, Schichtarbeit, Zimmereinzelbelegung zur Einhaltung der Mindestabstände, Tragen von Mund- und Nasenschutz auch durch die Hausmeister, um nur einige zu nennen, richtig waren. Durch das Landesamt wurden keine Beanstandungen und Mängel festgestellt.

Gemäß § 24 unserer Satzung hat der Aufsichtsrat sich mit der Arbeitsweise des Vorstandes beschäftigt und dessen Tätigkeit ständig gefördert, kontrolliert und überwacht. Aufgrund des Wechsels des technischen Vorstandes wurden im Ergebnis dem Vorstand konstruktive Hinweise gegeben und, wenn es erforderlich war, eine Korrektur vorgenommen.

Auch im Geschäftsjahr 2020 gab es in unserer Genossenschaft erneut Höhen und Tiefen. Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 28.11.2019 wurde der Aufsichtsrat beauftragt, zum 01.07.2020 einen Technischen Vorstand vertraglich zu binden. Dies wurde vorgenommen, aber im gegenseitigen Einvernehmen wurde der geschlossene Anstellungsvertrag zum 30.11.2020 beendet. Das hatte zur Folge, dass zur Sicherung der Arbeitsfähigkeit und der Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft nach dem Ausscheiden des technischen Vorstandes ein Interimsvorstand eingesetzt werden musste. Es wurde Frau Caroline Oppermann, Aufsichtsratsmitglied, dafür gewonnen. Der Aufsichtsrat unternimmt seitdem vielfältige Anstrengungen, um diese Position zeitnah wieder stabil neu besetzen zu können.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 9 Beratungen, davon 5 mit dem Vorstand, unter Einhaltung der Hygienebestimmungen zur Corona-Pandemie durchgeführt.

Schwerpunkte dieser Beratungen waren:

1. Sicherung der Arbeits- und Geschäftstätigkeit des Vorstandes und der Geschäftsstelle unter den Bedingungen der Corona-Pandemie
2. Bewerbungen für den Technischen Vorstand
3. Quartalsweise Auswertung der Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft sowie Sicherung des Jahresabschlusses 2020 (Soll-Ist-Vergleich)
4. Finanzielle Auswirkungen des MietenWoG Bln (Mietendeckel)
5. Aufstellung des Planes für das Jahr 2021 unter den Bedingungen des MietenWoG Bln und der bereits eingetretenen finanziellen Auswirkungen des MietenWoG Bln im Jahr 2020 sowie der Corona-Pandemie
6. Auswertungen der Weiterführung der Gerichtsverhandlungen Schmidt/Palm, welche mit Erfolg für unsere Genossenschaft abgeschlossen werden konnte. Herr Schmidt und Herr Palm wurden zu Schadensersatzzahlungen an die Genossenschaft verurteilt, was sich einmalig im Jahresergebnis für das Jahr 2020 niederschlägt.

7. Vorbereitung der Vertreterwahl im Jahr 2021
8. Nachverdichtung der Michelangelostraße, Neubau des Wohn- und Geschäftshauses sowie das Mobilitätskonzept für den Mühlenkiez. Hier gab es mit dem Bezirksamt rege schriftliche Auseinandersetzungen, die zum Teil widersprüchlich waren.
9. Bearbeitung von Anfragen, Hinweisen und Kritiken von Genossenschaftsmitgliedern.

Vom 11.01. bis 15.01.2021 fand die Vorprüfung und vom 15.03. bis 09.04.2021 die Hauptprüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. statt. Diese Prüfungen wurden aufgrund der Corona-Pandemie ohne persönliche Kontakte zur Geschäftsstelle und des Aufsichtsrates durchgeführt, sondern in digitaler Form. Der Prüfbericht bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Arbeit der Organe, des Aufsichtsrates und des Vorstandes unter den Bedingungen der Corona-Pandemie. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung bestätigt.

Der Jahresabschluss 2020 wurde auf der Grundlage des Prüfungsergebnisses des BBU gemäß dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vom 27.03.2020 gemäß § 3 Absatz 4 durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Bedingt durch die Corona-Pandemie konnten keine Vertreterversammlungen im Jahr 2020 durchgeführt werden. Nach Konsultation mit dem Gesundheitsamt wurde auch unter bestimmten Bedingungen aufgrund der hohen Altersstruktur unserer 64 Vertreter empfohlen, keine derartige Versammlung durchzuführen.

Zur Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft

Es kann wiederum festgestellt werden, dass das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden konnte. Die Bilanzsumme per 31.12.2020 beträgt 155.635.934,19 €. Das ist gegenüber 2019 eine Erhöhung von 3.449.491,33 €. Der Bilanzgewinn beträgt 6.036.370,01 €, das ist gegenüber 2019 ein Mehrbetrag von 3.079.839,43 €. Das ist bedingt durch die gewonnenen Gerichtsverfahren Schmidt/Palm und die erfolgten Schadensersatzzahlungen sowie die Nichtinanspruchnahme geplanter Mittel für die Sanierung von Leerraumwohnungen und für geplante Instandhaltungsmaßnahmen durch ein verändertes Herangehen unter den Bedingungen des MietenWoG Bln, der Corona-Pandemie und der personellen Situation in der Genossenschaft. Hier muss im Jahr 2021 eine erhebliche Veränderung vorgenommen werden. Für die Leerwohnungssanierung ist es erforderlich, einen spezifischen Katalog entsprechend dem Ist-Zustand dieser Wohnungen als Basis für die Auftragsvergabe zu erarbeiten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 6.036.370,01 € in die Ergebnsrücklagen einzustellen.

Beim Leerstand von Wohnungen haben wir per 31.12.2020 einen Stand von 1,9 %, 2019 waren es 0,7 %. Der Anstieg des Leerstandes ist insbesondere beeinflusst durch die Auswirkungen des MietenWoG Bln mit u. a. einer

seit März 2020 geänderten Sanierung von Wohnungen und der nahezu gleichzeitig ausgebrochenen Corona-Pandemie auf den Vermietungsprozess. Hier müssen Veränderungen erfolgen, da das MietenWoG Bln 2021 gerichtlich für nichtig erklärt wurde.

Der Instandhaltungsaufwand einschließlich Regieleistungen ist von 14,96 € je qm Wohnfläche (Wfl.) 2019 auf 10,96 € je qm Wfl. 2020 gesunken. Dies ist ebenfalls nicht befriedigend und muss schnellstens verändert werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Finanzlage unserer Genossenschaft als sehr gut eingeschätzt werden kann. Die Liquiditätsreserve betrug 31.113,4 T€. Somit ist die Zahlungsfähigkeit nachhaltig gesichert.

Dieses gute Ergebnis verdanken wir einer fachlich kompetenten, wirtschaftlichen Führung unserer Genossenschaft durch den Vorstand, insbesondere durch den kaufmännischen Vorstand, in den Höhen und Tiefen des Jahres 2020. Ebenfalls gilt unser Dank der kontinuierlichen und guten Arbeit der Angestellten in der Geschäftsstelle und den Hausmeistern.

Mit gemeinsamen Anstrengungen werden wir das Geschäftsjahr 2021 auch unter den Bedingungen der noch herrschenden Corona-Pandemie und der daraus folgenden wirtschaftlichen Herausforderungen wieder mit einem guten Ergebnis abschließen können.

Berlin, den 23.06.2021

Im Namen des Aufsichtsrates

G. Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG

M. Siemon
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG

Organe der Genossenschaft

(Stand Juni 2021)

Vorstand Dr. Steffi Katzwinkel
Caroline Oppermann

Aufsichtsrat	Gerhard Ehrig Michael Siemon Kerstin Hollstein 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
Marga Arlt	Gerhard Baganz	Martin Barthold
Halina Baumann	Lothar Buchholz	Ulrich Czerwony
Manfred Fell	Hans Fischer	Hans-Joachim Freund
Martina Fytopoulos	Gert Gampe	Heinz Günther
Manuela Harder	Bodo Harnisch	Falko Heidrich
Erhard Heller	Mathias Hempel	Axel Herrmann
Melanie Klein	Hans-Joachim Kagischke	Thomas Klaffert
Peter Krebs	Belinda Kmiecik	Kai Kraushaar
Rolf Kummer	Iris Kreußel	Horst Krüger
Erika Leßmann	Henryk Lang	Dr. Heinz-Holger Lange
Klaus Meier	Christo Libuda	Heidemarie Marx
Uwe Mühlenberg	Helma Moritz	Manfred Moritz
Thomas Otto	Gerhard Nagel	Brigitte Ohst
Horst Reichenbach	Herward Petri	Gerd Pöthke
Uwe Rothmann	Ulrich Repka	Gerhard Rippelmeier
Gunda Schmitt	Henry Scheffler	Annerose Stab
Dirk Schulz	Rudolf Schütze	Dr. Andreas Urbich
Burckhard Steinert	Rex Thieleke	Constanze Wolff
Alfred Vetter	Hartmut Walter	Hans Wentzlick
Joachim Wenzel	Werner Zingler	



Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG
Storkower Straße 101 · 10407 Berlin
Telefon (030) 42 19 08 -0
Telefax (030) 42 19 08 -10
info@wbg-zentrum.de
www.wbg-zentrum.de