

GESCHÄFTSBERICHT 2021



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: ©Rzoog/AdobeStock

Inhaltsverzeichnis

04	Auf einen Blick
05	Vorwort
06	Gesamtwirtschaftliche Lage 2021 und Ausblick auf 2022
08	Genossenschaft im Jahr 2021 und Ausblick auf 2022
09	Wirtschaftliche Entwicklung 2021
14	Genossenschaftliches Leben bei der WBG Zentrum eG
16	Jahresabschluss 2021 Bilanz zum 31. Dezember 2021
18	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
19	Anhang zum Jahresabschluss 2021
24	Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021
29	Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2021
30	Organe der Genossenschaft

Auf einen Blick

	31.12.2020	31.12.2021
Anzahl der Mitglieder	5.779	5.847
Geschäftsguthaben	4.980,1 T€	5.019,2 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.447	4.447
Bilanzsumme	155.635,9 T€	155.344,4 T€
Bank- und Bausparguthaben	31.113,4 T€	33.245,5 T€
Jahresüberschuss	6.707,1 T€	3.410,1 T€
Kreditverbindlichkeiten	52.783,8 T€	48.840,1 T€
Investitionen	1.552,4 T€	617,7 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.334,7 T€	21.466,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.078,9 T€	4.416,9 T€
Personalaufwendungen	2.194,1 T€	2.088,6 T€
Eigenkapitalquote	63,2 %	65,7 %
Leerstandsquote 31.12.	1,8 %	1,5 %
Fluktuationsrate	5,0 %	4,6 %

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Ende eines Geschäftsjahres bietet nicht nur Anlass zurückzublicken auf die geschäftliche Entwicklung des vergangenen Jahres. Es zeigt auch die Perspektiven für die kommenden Jahre auf: Welche äußeren Umstände nehmen maßgeblich Einfluss auf die Unternehmensstrategie, in welchen Bereichen werden die Ziele erreicht, neue Ziele definiert und woran wird gearbeitet.

Auch das Jahr 2021 war maßgeblich geprägt von der Corona-Pandemie und deren Regeln. Bereits 2020 stellten wir uns den enormen neuen Herausforderungen und passten unseren Arbeitsalltag den Bedingungen und Bestimmungen an.

So haben wir Strukturen für die Mitarbeiter*innen und deren Alltag geschaffen, die nicht nur dem gesundheitlichen Schutz unserer Mitarbeiter*innen, sondern auch letztlich der Gesundheit unserer Mitglieder dienen.

Wir alle wünschen uns eine Rückkehr zur „Normalität“ – es wurde uns durch diese Krise allerdings auch die Möglichkeit gegeben, eingefahrene Abläufe neu zu denken und auf Unvorhersehbares flexibel zu reagieren. Diesen angestoßenen Entwicklungsprozess wollen wir zukünftig beibehalten und die Ideen für die Umgestaltung von Strukturen im Geschäftsalltag der Genossenschaft nutzen.

Das ereignisreiche Jahr 2021 schließt für die Genossenschaft insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis ab.

Wir werden auch 2022, dem 65. Jahr unseres Bestehens, unter den derzeitigen gesellschaftlichen und weltpolitischen Bedingungen unser Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft und die Erhaltung der Bestände sowie deren angemessene

Entwicklung ausrichten. Unsere Mitglieder sollen auch weiterhin ein sicheres, schönes und bezahlbares Zuhause haben.

Dennoch werden Preissteigerungen für Heizenergie und Gas 2022 auch uns als Genossenschaft treffen.

Das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien wird zusätzlich Auswirkungen auf die Durchführung von technischen Maßnahmen haben.

Ungeachtet aller Unwägbarkeiten schätzen wir, ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2021 und den Erfordernissen der Bestandserhaltung sowie auf Basis der aktuell möglichen Einschätzung der absehbaren Entwicklungstendenzen für die WBG Zentrum eG ein, dass die wirtschaftliche Stabilität kurzfristig nicht gefährdet ist.

Wir möchten uns bei allen Partnern – vor allem aber bei unseren Mitarbeiter*innen – bedanken, die das Erreichen der Ziele im letzten Jahr ermöglicht haben.

Mit großer Einsatzbereitschaft und hohem Engagement meistern die Mitarbeiter*innen die täglichen Herausforderungen und Aufgaben in dieser ganz besonderen Zeit.

Wir bedanken uns auch bei den Vertreter*innen und Mitgliedern, die uns mit ihren konstruktiven und sachlichen Hinweisen bei der Entwicklung der Genossenschaft voranbringen.

Wir BeGleiten Zukunft!



Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand



Mike Eichberg
Vorstand

Gesamtwirtschaftliche Lage 2021 und Ausblick auf 2022

Im Jahr 2021, dem zweiten Jahr des Ausbruchs der Corona-Krise, erholte sich die deutsche Wirtschaft aufgrund zunehmender Liefer- und Materialengpässe nur allmählich. Das BIP stieg gegenüber 2020 um 2,9 % und lag damit dennoch noch deutlich unter dem Wert von 2019.

Die wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr 2022 steht, neben der weiteren Entwicklung der pandemischen Lage, seit Februar 2022 ganz im Zeichen des Krieges in der Ukraine. Die Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur lassen sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt (Mai 2022) noch nicht seriös beziffern. Grundsätzlich wurden die Prognosen für die Entwicklung nach unten korrigiert und liegen zum Teil nur noch bei 1,8 %.

Die registrierte Arbeitslosigkeit ging im Jahr 2021 deutlich zurück. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2021 bei 5,7 %. Die Entwicklung der Quote im Jahr 2022 ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer bezifferbar und hängt maßgeblich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Gleichzeitig zeigen sich Mitte 2022 deutliche Auswirkungen der russischen Invasion der Ukraine auf den Arbeitsmarkt. Die dadurch ausgelöste Fluchtmigration beeinflusst die Arbeitslosenzahlen.

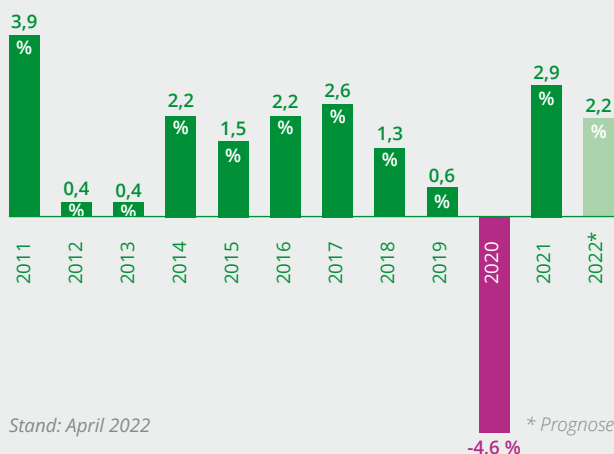
Die allgemeinen Lebenshaltungskosten verzeichneten im Laufe des Jahres 2021 eine hohe Steigerungsrate. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Vor allem die auch für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Preise für Energieprodukte erhöhten sich zum Jahresende 2021 – vor Beginn des Ukraine-Krieges – um 22,1 %. Aber auch bei Lebensmitteln kam es zur stärkeren Preissteigerung. Mit Beginn des Krieges stiegen die Preise für Energie weiter. Dies hat bzw. wird auch Auswirkungen auf nahezu alle anderen Produkte haben und zu weiteren Preissteigerungen führen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand.

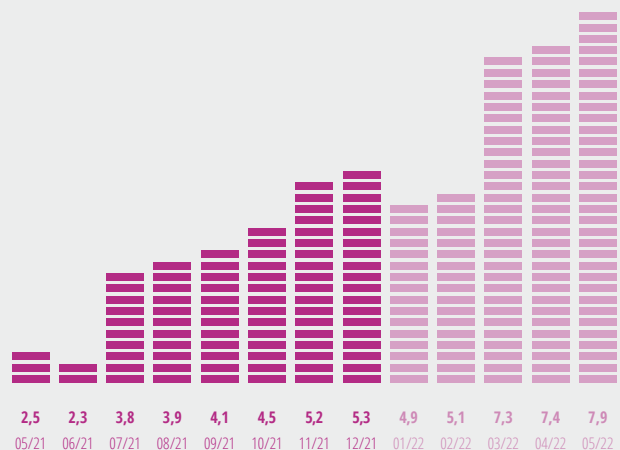
Bis Mai 2022 ist die Inflationsrate weiter angestiegen und liegt bei 7,9 %. Ausgelöst sind die aktuellen Teuerungsraten weiterhin durch die steigenden Energie- und Lebensmittelpreise.

Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland von 2011 bis 2021 und Prognose der Bundesregierung bis 2026 (gegenüber Vorjahr)



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

Inflationsrate in Deutschland von Mai 2021 bis Mai 2022 (Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat)



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

In Berlin stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber 2021 nach ersten Berechnungen um 3,3 %. Der Anstieg lag damit über dem Bundesdurchschnitt. Die konjunkturelle Entwicklung in der Hauptstadtregion war 2021 weiterhin stark abhängig von den Einschränkungen aufgrund der andauernden Pandemiesituation.

Der Ukraine-Krieg führt aber zu neuen, starken wirtschaftlichen Verwerfungen durch steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten und hohe Unsicherheit. Dies steht den Nachholeffekten infolge der pandemischen Lockerungen entgegen und verschlechtert den Ausblick für 2022.

Im Berliner Bauhauptgewerbe waren die Umsätze im 4. Quartal leicht aufwärtsgerichtet, bewegten sich aber 2021 insgesamt noch unter dem Stand des Vorjahres. Angesichts schlechterer Werte in den drei Vorquartalen lagen die Umsätze im Bauhauptgewerbe im Gesamtjahr 2021 aber um 2,4 % unter dem Stand des Vorjahres.

Es waren in 2021 steigende Auftragseingänge zu verzeichnen. Der guten Auftragslage stehen jedoch Lieferengpässe und steigende Preise gegenüber.

Wie sich die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau unter den o. g. Bedingungen weiter entwickeln wird, bleibt abzuwarten.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im März 2022 mit 8,8 % deutlich unter dem Stand März 2021 10,5 %.

Die Kurzarbeit ist weiter rückläufig.

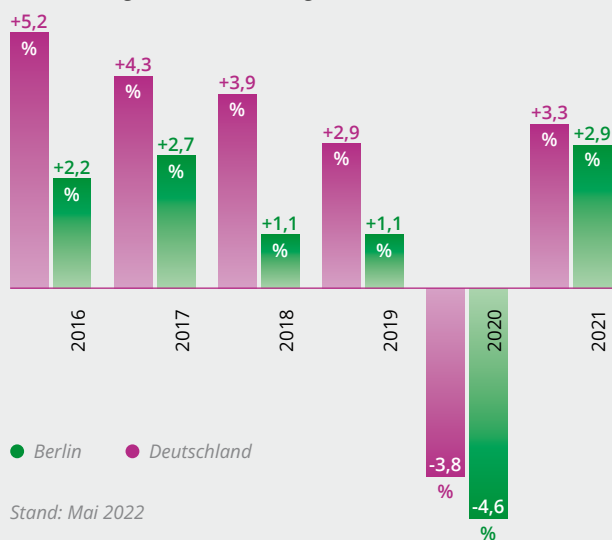
Die Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg für die weitere Entwicklung des Arbeitsmarktes sind derzeit nicht absehbar.

Die Zahl der Berliner Bevölkerung ist in 2021 nahezu unverändert geblieben.

Die Angebotsmieten in Berlin sind im vergangenen Jahr lt. dem Wohnungsmarktbericht 2021 der Investitionsbank Berlin (IBB) weiter gestiegen: auf durchschnittlich 10,55 € pro Quadratmeter. Das waren 41 Cent pro Quadratmeter mehr als im Jahr 2020, als der Mietpreisdeckel noch wirksam war.

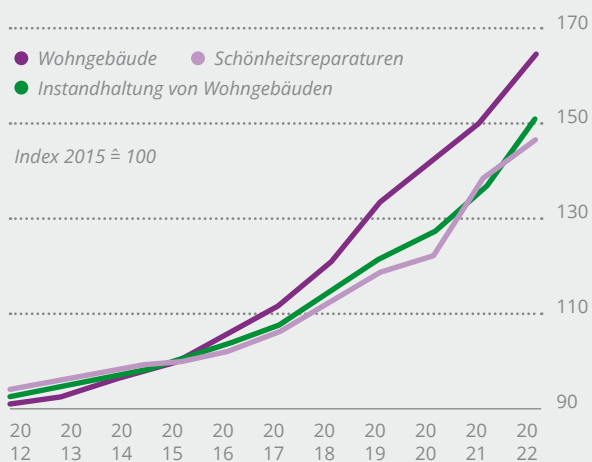
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Berlins wird in 2022 seit dem 24.02.2022 von den Auswirkungen des Ukraine-Krieges beeinflusst. Neben den allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen, von denen Berlin wie das übrige Deutschland betroffen sein wird, muss sich speziell auch Berlin den Herausforderungen aus der Fluchtbewegung aus der Ukraine stellen.

Wirtschaftsleistung Bruttoinlandsprodukt Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland



(Quelle: https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/wirtschaftsleistung/a_01_2021.pdf)

Preisindizes für Bauwerksarten – Bauleistungen am Bauwerk – einschließlich Umsatzsteuer in Berlin 2012 bis 2022



(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Genossenschaft im Jahr 2021 und Ausblick auf 2022

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.

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

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

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

Zielstellung ist weiter der Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen und die Wiederbelebung verschiedener Aktivitäten zur Mitgliederbindung nach Ende der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie.

Allgemeine Zielstellung, Ergebnisse und Perspektiven

Wir sind im 66. Jahr des Bestehens der Genossenschaft. Im Jahre 1957 wurde die Genossenschaft als AWG Friedenswacht mit dem Ziel, den Beschäftigten des VEB Großberliner Vieh- und Schlachthöfe schneller Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, gegründet. Neben den freiwilligen Arbeitsleistungen der potentiellen Neumieter*innen wurde Bauland kostenlos zur Verfügung gestellt und die Staatsbank vergab zinslose Kredite.

Von den Anfängen bis heute musste die Genossenschaft viele Herausforderungen meistern. Die bisher größte war sicher der Wechsel der Gesellschafts- und Wirtschaftssysteme im Jahr 1990. Die Genossenschaft hat die daraus resultierenden Herausforderungen und Möglichkeiten gut gemeistert und sich unter den veränderten Bedingungen seitdem insgesamt positiv entwickelt.

In unserer Tätigkeit haben wir uns in den letzten Jahren ungeachtet der vielfältigen neuen Themen unverändert von den allgemeinen Zielstellungen für die strategische Entwicklung der Genossenschaft, die wir 2018 mit den Vertreter*innen verabschiedet haben, leiten lassen.

Wir wollen den eingeschlagenen Weg zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder und Bewohner*innen und der Sicherung der nachhaltigen

Entwicklung des Angebotes auch unter den veränderten Rahmenbedingungen infolge der Corona-Krise und der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die deutsche Wirtschaft fortsetzen, um die Vermietbarkeit unserer Bestände für die Zukunft nachhaltig zu sichern.

Aus technischer Sicht lenken wir das Augenmerk auf die Versorgung unserer Mitglieder mit nachfragegerechtem Wohnraum sowie auf eine nachhaltige Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Bestandes unter Beachtung des Klimaschutzes und Erschließung von Energieeinsparpotentialen. Hierzu werden wir eine fundierte technische Entwicklungskonzeption mit konkreten Lösungsansätzen erarbeiten und an deren Umsetzung arbeiten.

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

Sobald es die allgemeinen Rahmenbedingungen zulassen, werden wir das genossenschaftliche Leben wieder aktivieren. Dazu wollen wir wieder Maßnahmen zur Förderung des Gemeinschaftsgedankens initiieren und weitere Serviceangebote für Mitglieder unterbreiten.

Die Herausforderungen im Jahr 2021 waren vergleichbar mit denen des Jahres 2020.

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

Nach dem Wegfall des Mieten WoG Bln im April 2021 haben sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsvermietung erneut geändert. Wir haben unser Wohnungsangebot entsprechend ausgerichtet.

Im Jahr 2022 stellen die steigenden Energiepreise, die zu einer Erhöhung der Nebenkosten führen, eine zusätzliche Belastung für die Nutzer*inne/Mieter*innen dar. Zur Vermeidung von Zahlungsausfällen für die Genossenschaft bedarf es auch einer Unterstützung von staatlichen Stellen für Nutzer*innen mit geringem Einkommen.

Materialengpässe und Preissteigerungen werden außerdem verstärkt Einfluss auf die Wohnungsherrichtung und Umsetzung weiterer technisch erforderlicher Maßnahmen haben. Es kann dadurch zu zeitlichen Verzögerungen bei der Neuvermietung und damit steigenden Einnahmeausfällen kommen. Darüber hinaus werden die Aufwendungen für die Einzelmaßnahmen steigen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Wirtschaftliche Entwicklung 2021

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Dem langfristigen Vermögen (74,7 % des Gesamtvermögens), insbesondere Grund und Boden sowie Gebäudewerte, stehen ausreichend langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital und langfristige Fremdmittel in Form von Darlehen) gegenüber.

Die Bilanzsumme verringerte sich 2021 um 0,3 Mio. € auf 155,3 Mio. €.

Die planmäßigen Abschreibungen lagen mit 3,2 Mio. € über denen im letzten Jahr insbesondere in Leerwohnungen getätigten Investitionen (0,6 Mio. €). Der Wert des Anlagevermögens hat sich damit bilanziell gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. € verringert.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 3,4 Mio. € (Geschäftsguthaben der Mitglieder und Rücklagen) 2021 resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss.

Die Eigenkapitalquote hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht.

In 2021 betrug die Eigenkapitalquote 65,7 %.

Alle Investitionen und Ausgaben für Instandhaltungen wurden 2021 wiederum ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Neue Kredite wurden nicht aufgenommen. Die gleichzeitige planmäßige Tilgung der Darlehen und die Rückzahlung eines Darlehens zum Ende der Zinsbindung (0,6 Mio. €) führte zu einer Verringerung der langfristigen Fremdmittel um 4,0 Mio. €.

Finanzlage

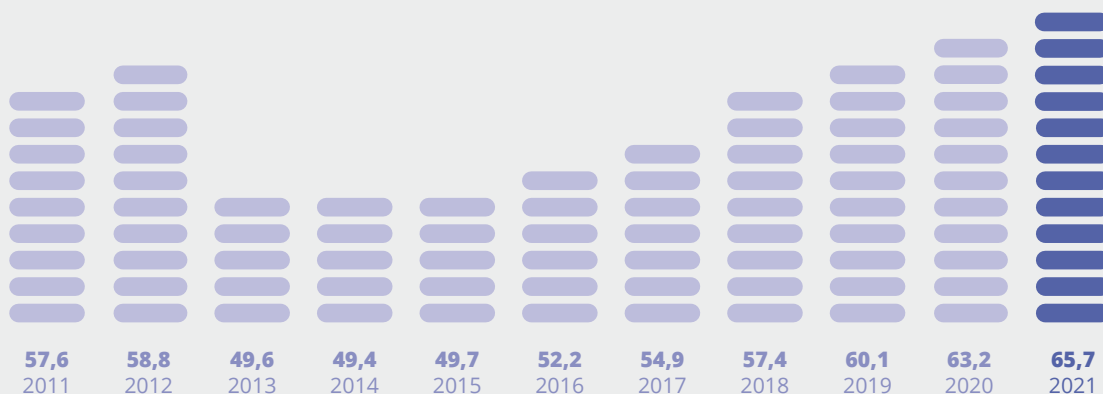
Die Finanzlage ist 2021 geordnet.

Die Genossenschaft ist regelmäßig ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, um im Geschäftsjahr die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten sowie die Finanzierung langfristiger Investitionen zu ermöglichen und die Sparrate der Bausparrverträge zu bedienen.

Zum Jahresende 2021 bestanden Liquiditätsreserven von 33.248,4 T€ (Vorjahr: 31.113,4 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist bei einem normalen (nicht durch unabsehbare Kriegsfolgen beeinflusst) gesamtwirtschaftlichen Verlauf nachhaltig gesichert.

Eigenkapitalquote in %



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Ertragslage

Das Jahr 2021 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit rund 3,4 Mio. € liegt der Jahresüberschuss um rund 3,3 Mio. € unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 341.007,62 € in die gesetzliche Rücklage und von 1.069.068,55 € in die anderen Ergebnissrücklagen auf 2,0 Mio. €.

Die Veränderungen resultieren insbesondere aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Wegfall von Einmaleffekten durch Erstattungen in 2020.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren maßgeblich für die Veränderung zum Vorjahr die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 130 T€) und die wieder deutlich gestiegenen (plus 2,3 Mio. € gegenüber Vorjahr) Instandhaltungsaufwendungen ausschlaggebend.

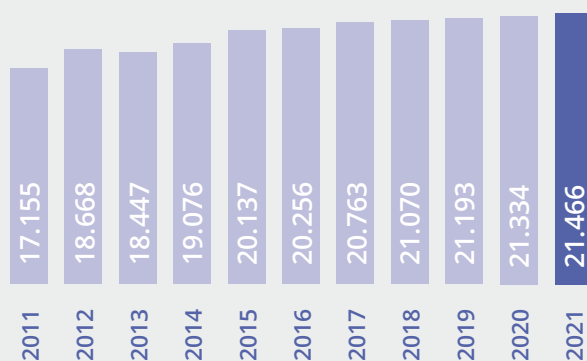
Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die die Haupteinnahmequellen sind, haben sich gegenüber 2020 um 132 T€ auf 21,5 Mio. € erhöht.

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, den Wegfall der Regelungen des MietenWoG Bln sowie durch Veränderungen von Nutzungsentgelten bei Neuvermietungen um 230 T€. Gleichzeitig verringerten sich die abgerechneten Umlagen um ca. 34 T€. Die Zunahme der Erlösschmälerungen aufgrund längerer Leerstandszeiten auch im Zusammenhang mit der umfassenden Herrichtung der Wohnungen dämpfte den Anstieg der Umsatzerlöse.

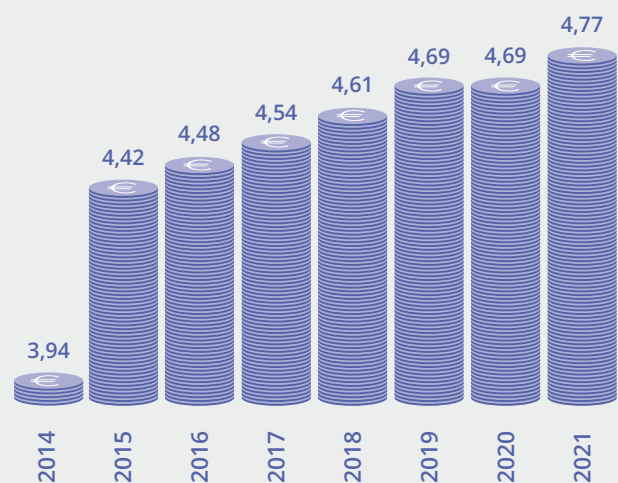
Die branchenüblich als monatliche Durchschnittsmiete bezeichnete Kennzahl entwickelte sich bei der WBG Zentrum eG in den letzten 8 Jahren wie im Diagramm unten sichtbar.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€)



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Monatliche durchschnittliche Grundnutzungsgebühr in € pro m² Wohnfläche (31.12. des Jahres)



Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 204 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen um 18 Wohnungen (oder um 19 %) unter dem Vorjahresniveau. Dies führte zum Rückgang der Fluktuationsrate auf 4,6 % (Vorjahr: 5,0 %).

Gleichzeitig konnten im Jahr 2021 232 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 148) und somit 84 oder ein Drittel mehr als 2020. Davon waren 43 Wohnungswechsel innerhalb der WBG. (In etwa so viele wie im Vorjahr.)

Zum Bilanzstichtag waren 65 Wohnungen nicht vermietet (2020: 82 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,47 % (Vorjahr: 1,85 %).

Die o. g. Entwicklung ist das Resultat von internen und externen Auswirkungen, insbesondere hervorgerufen durch die Corona-Pandemie, von Engpässen bei der Herrichtung von Wohnungen bei den Firmen sowie den Nachwirkungen des MietenWoG Bln.

Die zahlenmäßige Zunahme der herzurichtenden Wohnungen und der gleichzeitig wieder erweiterte Umfang der Wohnungssanierung bei Wohnungswechsel stieß auf personelle Engpässe bei den Firmen und auf Materialeng-

pässe. Dies führte zu längeren Zeiten der Herrichtung der Wohnungen und somit zu längeren Leerstandszeiten. Ein Prozess, der sich Ende 2021 verstärkt hat und bis heute andauert und sich verschärft.

Dank des Einsatzes der Mitarbeiter*innen konnten dennoch auch unter den angespannten personellen Bedingungen die Vermietungszahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht werden.

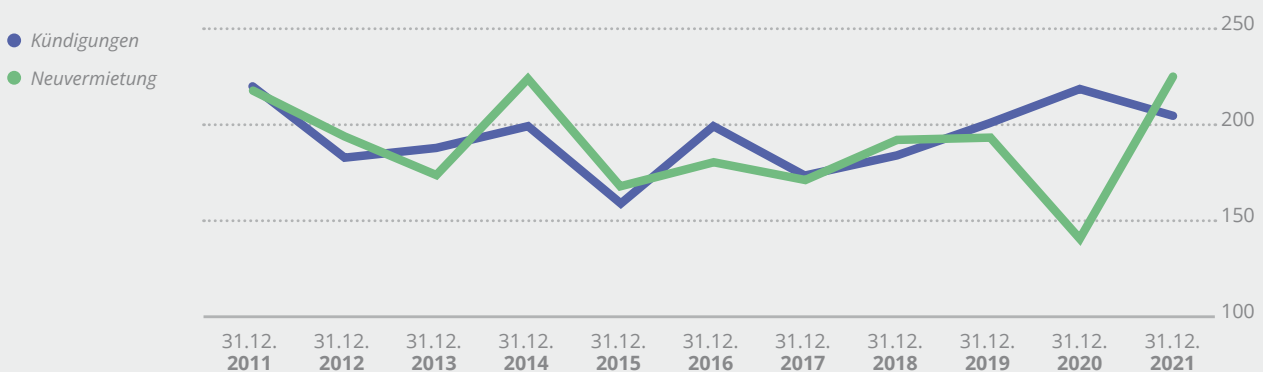
Die bestehende Altersstruktur der Mitglieder lässt für die folgenden Jahre eine zunehmende Beendigung von Dauernutzungsverträgen erwarten, sodass wir mit einer steigenden Fluktuationsrate rechnen. Aufgrund der langen Wohndauer bedürfen diese Wohnungen grundsätzlich einer umfassenden Sanierung.

In einem Umfeld mit Material- und Firmenengpässen werden wir verlängerte Leerstandszeiten nicht ausschließen können.

Eine zeitnahe Vermietung wird daher erschwert.

Zur Optimierung des Vermietungsprozesses wurde der Übergang zur Nutzung des internen Internetbereiches für Wohnungsangebote für unsere Mitglieder im Jahr 2022 vollzogen.

Entwicklung der Vermietung



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Wertverbesserung unseres Bestandes

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 4.965,1 T€ (Vorjahr: 3.557,7 T€) in den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes investiert.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 4.416,9 T€ (Vorjahr: 2.078,9 T€) aufgewendet.

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen) und Neubau

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 548,2 T€ (2020: 1.478,8 T€) durchgeführt.

Maßnahmen zur Erhaltung unseres Bestandes

Im Jahre 2021 wurden somit insgesamt 4,4 Mio. € Fremdkosten für die Erhaltung und zur Erhöhung der Sicherheit unseres Bestandes sowie für Kleinreparaturen eingesetzt. Das ist mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr.

Schwerpunkt der aufwandswirksamen Maßnahmen waren Aufwendungen für Leerwohnungssanierung in Höhe von rund 2.230 T€ (Vorjahr: 450 T€) und Badsanierungen auf Mieterwunsch in Höhe von 445 T€ (Vorjahr: 38 T€). Mit dem Wegfall des Mieten WoG Bln haben wir die Strategie zur Herrichtung der Wohnungen, die wir Anfang 2021 bereits angepasst hatten, nochmal überarbeitet und erweitert. Die nach langen Wohndauern erforderlichen und für die Entwicklung des qualitativen Wohnungsangebotes notwendigen Mittel für Maßnahmen in den Wohnungen werden wir nunmehr wieder im erhöhten Umfang einsetzen.

Diese erforderlichen Maßnahmen reichen dabei grundsätzlich von der kompletten Erneuerung der Bäder und nachhaltiger Verbesserungen des Standards, über die erforderlichen Erneuerungen der Wohnungselektrik, Erneuerungen der Fußböden, die Überarbeitung von Türen bis hin zum Heizungseinbau bzw. deren Erneuerung für eine Reihe von Wohnungen.

Neben den knappen Kapazitäten waren wir bereits in 2021 mit einem Anstieg der Preise für Rohstoffe konfrontiert. Eine Situation, die sich durch den Krieg in der Ukraine ständig weiter verschärft. Damit steigen die Kosten für die Herrichtung einer Wohnung weiter.

Die vielfach durch einzelne Mitglieder gewünschte und mit einem freiwilligen Mietpreiszuschlag verbundene Badmodernisierung haben wir 2021 mit einem Budget von 445 T€ wieder umgesetzt.

Im Zuge der Erarbeitung neuer Strategien entsprechend der Altersstruktur unserer Mitglieder haben wir jetzt auch Lösungen für 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.

Abgeschlossen wurde 2021 die im Jahr 2020 begonnene Balkoninstandsetzung in der Gürtelstraße.

Aufgrund zeitlicher und personeller Engpässe (in- und extern) bei der Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen wurde u. a. die Umsetzung der Maßnahmen Umbau der Wege in der Kniprodestraße und der Beginn der Fassaden- und Dachsanierungen Ostseestraße ins Jahr 2022 verschoben.

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

Maßnahmen zur Bestandsentwicklung

Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen war die Aufwertung der Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge in Höhe von 518 T€ (Vorjahr: 634 T€).

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 Fläche für ein neues genossenschaftliches Zentrum geschaffen werden.

In 2021 sind noch Kosten in Höhe von 30 T€ (Vorjahr: 360 T€) angefallen.

Die Maßnahme wurde 2021 aufgrund der Rahmenbedingungen und der Besetzung des technischen Bereichs unterbrochen.

Für 2022 ist die Überprüfung des Projektes unter den geänderten Rahmenbedingungen vorgesehen.

Personalentwicklung

Im Jahr 2021 blieb der durchschnittliche Personalbestand, ungeachtet einer Reihe personeller Veränderungen, nahezu unverändert zum Vorjahr.

Im Jahr 2021 betrug der Personalaufwand rd. 2,1 Mio. € und liegt damit um 100 T€ unter dem Vorjahresniveau.

Die Gewinnung von Fachkräften für freie Stellen gestaltet sich langwierig und nicht immer erfolgreich, sodass einige offene Stellen trotz intensiver Bemühungen noch nicht oder nicht zum entsprechenden Termin besetzt werden können und konnten.

Im Jahr 2022 haben wir unsere Bemühungen erneut verstärkt, um die personelle Basis mit qualifizierten Fachkräften zur Bewältigung der zunehmenden Aufgaben des Tagesgeschäftes qualitativ und quantitativ entsprechend meistern zu können und gleichzeitig die Entwicklung der Genossenschaft weiter voranzubringen.

Seit dem Jahr 2020 waren wir gezwungen, unsere Geschäftsprozesse zum Schutze unserer Mitarbeiter*innen 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*innen haben sich von Beginn an 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. Die Mitarbeiter*innen haben ein hohes Engagement gezeigt, um auch unter den geänderten Bedingungen die anstehenden Aufgaben mit der entsprechenden Qualität zu erledigen. Daher unser Dank an alle Mitarbeiter*innen für die Leistungen gerade auch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie.

Ziel ist auch weiterhin die Erhöhung der Qualität der Dienstleistung für unsere Mitglieder durch stärkere Integration und Digitalisierung von Geschäftsprozessen.

Auf dem Gebiet der Vermietung haben wir das Wohnungsangebotsverfahren von freien Wohnungen komplett auf das Internet umgestellt. Alle Mitglieder haben damit nunmehr die Möglichkeit im Mitgliederbereich unserer Website regelmäßig die Wohnungsangebote zu sehen und sich direkt darauf zu bewerben.

Mitgliederentwicklung

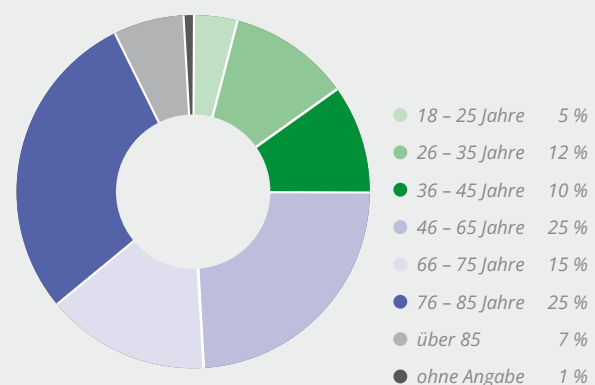
Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft hat sich in 2021 um 68 erhöht und liegt am 31.12.2021 bei 5.847. Insgesamt wurden 285 Mitglieder neu aufgenommen. Mitgliedsaufnahmen erfolgen in der Regel nur, wenn eine Vermietung von Wohnungen nicht an bereits aktive Mitglieder möglich ist. Außerdem können weiterhin nahe Angehörige unserer Mitglieder einen Antrag auf Beitritt zur Genossenschaft stellen. Insbesondere Letzteres führte zu einem positiven Saldo der Mitgliederentwicklung. Dies spricht auch für die Attraktivität unserer Genossenschaft.

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt aktuell bei 60,11.

In den letzten Jahren ist das Durchschnittsalter der Mitglieder gesunken. Dies resultiert insbesondere durch die Aufnahme von neuen Mitgliedern – Angehörige mit i.d.R. geringerem Eintrittsalter. So sind 17 % der Mitglieder 35 Jahre und jünger. Nahezu ein Drittel der Mitglieder sind aber über 75 Jahre alt. Hierbei handelt es sich überwiegend um langjährig in der Genossenschaft wohnende Mitglieder. 12 Mitglieder sind sogar bereits seit dem Gründungsjahr Mitglied der Genossenschaft.

Aus der Altersstruktur unserer Mitglieder leiten sich die Herausforderungen für die künftige Entwicklung der Genossenschaft ab – die Gestaltung eines generationsübergreifenden Miteinander in den Beständen und die Entwicklung von Wohnungs- und Sozialangeboten für verschiedene Altersgruppen.

Mitgliederbestand nach Altersgruppen



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Genossenschaftliches Leben bei der WBG Zentrum eG

Aufgrund der Corona-Pandemie mussten wir weiterhin unsere genossenschaftlichen Aktivitäten 2021 stark einschränken.

65 Jahre WBG Zentrum – Grill- und Hoffeste für unsere Mitglieder

Am 01. April 1957 wurde die WBG Zentrum eG als AWG „Friedenswacht“ gegründet. Dies wollen wir ab Sommer 2022 zum Anlass nehmen, um eine ursprüngliche Tradition unserer Genossenschaft – das Beisammensein bei einem Nachbarschaftsfest – mit Unterstützung der Vertreter*innen wieder aufleben zu lassen.

Ziel ist es, gerade die neuen Mitglieder in den Beständen mit dem genossenschaftlichen Leben vertraut zu machen und wieder in Gespräche untereinander zu kommen.

Wiedereröffnung der Gästewohnungen Ostern 2022

Einen weiteren kleinen Schritt Richtung Normalität konnten wir ab April machen. Zum Osterwochenende konnten zwei unserer Gästewohnungen wieder online im Mitgliederbereich gebucht werden. Auf dieses beliebte Angebot wurde sehr gehofft. Die pandemische Lage ließ eine Öffnung nun zu. Wir freuen uns, Sie bzw. Ihre Gäste wieder begrüßen zu dürfen.

Wohnungen online finden – Transparenz bei unseren Wohnungsangeboten

Bis zum Beginn des Jahres 2022 führten wir eine Interessentenliste für unsere zur Vermietung stehenden Wohnungen – Sie teilten uns Ihre Wohn-Wünsche mit, wir suchten, Sie erhielten von uns Informationen über entsprechende Optionen.

Um unseren Mitgliedern zukünftig eine transparente Übersicht über alle zu vermietenden Wohnungen zu bieten, stellten wir ab März 2022 unsere Wohnungsangebote jeweils zum 15. und 1. eines Monats im Mitgliederbereich unserer Webseite zur Verfügung. Alle relevanten Informationen zu freien Wohnungen sind hier jederzeit abfragbar. Mit Hilfe einer Suchfunktion können Wohnungen nach Wunschkriterien gefiltert werden. Bei Interesse am Angebot kann direkt und ohne Umwege aus der Suchanfrage dem Mitarbeitenden der WBG eine Information zugesandt werden. Bei mehreren Interessenten für eine Wohnung erfolgt – wie bisher auch – die Vergabe nach der Dauer

der Mitgliedschaft in der Genossenschaft (Mitgliedsnummer) und unter Berücksichtigung sozialer Aspekte. Wie genau dieser neue Service rund um die Uhr genutzt werden kann, war unter anderem einem Flyer zu entnehmen, welcher vor der Online-Schaltung versandt wurde. Und natürlich haben wir auch an unsere Mitglieder gedacht, die keinen Zugang zum Internet haben. Diese erhalten weiterhin per Post eine Kurzübersicht über aktuelle Wohnungsangebote.

Unsere Online-Wohnungssuche wird seither rege von den Mitgliedern genutzt und erfreut sich großer Beliebtheit.

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.

Aktiv waren in dieser Zeit die Wahlkommission und die Satzungskommission.

Die Wahlkommission hat insbesondere seit dem letzten Quartal 2020 bis Mitte 2021 intensiv die Vertreterwahl 2021 vorbereitet und durchgeführt. Mit hohem Engagement konnte unter den besonderen Bedingungen die Wahl erfolgreich durchgeführt werden.

Die Satzungskommission ist auch im letzten Jahr Hinweisen, Vorschlägen und Anmerkungen zur aktuell gültigen Satzung nachgegangen. Die allgemeine Situation führte jedoch dazu, dass die Satzungskommission die Diskussion mit den Mitgliedern unter geänderten Bedingungen weiter fortsetzen möchte. Die Satzungskommission hat nach ihrer Neubildung im Oktober 2021 in der ersten Vertreterversammlung nach der Neuwahl der Vertreter*innen ihre Arbeit an der Satzung wieder aufgenommen und setzt den eingeschlagenen Weg zur Überarbeitung der Satzung fort.

Weitere Kommissionen befinden sich nach der Vertreterwahl in Neugründung. Der Redaktionsbeirat, die Baukommission und die Sozialkommission haben sich bereits neu konstituiert und erste Beratungen zur Abstimmung der zu bearbeitenden Themen vorgenommen.

Vertreterarbeit – Vertreterversammlungen 2021

Im Jahr 2021 fanden 2 Vertreterversammlungen statt.

Das im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie 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 den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG zum 31.12.2020 mit einer Bilanzsumme von 155.635.934,19 € und einem Bilanzgewinn von 6.063.370,01 € festgestellt.

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

Vertreterversammlung 29.07.2021

Aufgrund der geänderten pandemischen Lage und der geltenden gesetzlichen Regelungen im 3. Quartal 2021 konnte am 29.07.2021 eine Vertreterversammlung in Präsenzform durchgeführt werden.

Neben den Regularien nach § 35 unserer Satzung (Gewinnverwendung und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat) standen u. a. Informationen zum Neubau, zum Stadtumbau und zu den Ergebnissen der Vertreterwahl auf der Tagesordnung.

Nach 20 Monaten war dies die erste Veranstaltung mit direkten persönlichen Kontakten. Die Vertreter*innen nutzten dies für einen intensiven Gedankenaustausch mit dem Vorstand und Aufsichtsrat.

Auf dieser Grundlage fassten die Vertreter*innen alle Beschlüsse.

Das Wirtschaftsjahr 2021 schloss mit einem positiven Ergebnis ab. Der Bilanzgewinn wurde in die Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeiten von der Vertreterversammlung entlastet.

Mit dieser Vertreterversammlung endete die Amtszeit der bisherigen Vertreter*innen.

Danke an alle Vertreter*innen, 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.

Danke für die konstruktive Zusammenarbeit in den letzten Jahren.

Vertreterwahl

Nach § 31 Abs. 6 unserer Satzung muss eine Neuwahl der Vertreter*innen spätestens bis zur Vertreterversammlung durchgeführt sein, die über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit der bisherigen Vertreter*innen beschließt, sodass im ersten Halbjahr 2021 eine Neuwahl stattfand.

An der Briefwahl beteiligte sich ein Drittel der wahlberechtigten Mitglieder.

Im Ergebnis der Wahl wurden 54 Vertreter*innen und 4 Ersatzvertreter*innen gewählt. Von den 54 Vertreter*innen wurden 16 Vertreter*innen neu gewählt. Die Vertreter*innen nahmen ihre Tätigkeit mit Beendigung der Vertreterversammlung vom 29.07.2021 auf.

Vertreterversammlung 28.10.2021

Die Vertreterversammlung vom 28.10.2021 fand mit den neu gewählten Vertretern statt. Auf der Tagesordnung dieser Versammlung standen insbesondere die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zu aktuellen Themen der Genossenschaft, auch die Vorstellung der Vorhaben für das Jahr 2022.

Gleichzeitig wurden Ideen und Anregungen der Vertreter*innen für die künftige Entwicklung der Genossenschaft thematisiert und umfangreich diskutiert. Im Mittelpunkt der Ausführungen der Vertreter*innen stehen vielfältige Vorschläge zur Bestandsentwicklung – wie u. a. Aufzugsverlängerung, energetische Maßnahmen – und zur Bestandserweiterung durch Neubau. Gleichzeitig wurden verschiedene Schwerpunkte zum Ausbau der sozialen und genossenschaftlichen Aktivitäten der Genossenschaft sowie zur Verbesserung der Informationspolitik herausgearbeitet.

Auf dieser Versammlung wurde neben der Neubildung der Satzungskommission auch der technische Vorstand Herr Eichberg vorgestellt und der Aufsichtsrat beauftragt, ihn für fünf Jahre zu bestellen. Der Aufsichtsrat bestellte Herrn Eichberg ab 01.04.2022 für 5 Jahre.

Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	25.930,42	30.111,09
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	111.790.670,44	114.303.860,85
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.098.102,40	2.148.157,91
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.842,40	230.508,07
4. Bauvorbereitungskosten	1.748.777,56	1.718.395,15
Anlagevermögen insgesamt	115.863.323,22	118.431.033,07
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.103.294,54	5.903.607,55
2. Andere Vorräte	33.596,59	33.682,34
	6.136.891,13	5.937.289,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	53.764,01	83.459,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.721,48	48.720,94
	71.485,49	132.179,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	17.587.436,94	17.083.953,86
2. Bausparguthaben	15.658.029,67	14.029.475,89
	33.245.466,61	31.113.429,75
C) Rechnungsabgrenzungsposten	27.262,36	22.001,53
Summe der AKTIVA	155.344.428,81	155.635.934,19

PASSIVA	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	147.360,00	141.760,00
- der verbleibenden Mitglieder	5.019.226,63	4.980.140,36
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.040,00	5.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.813,37 € (VJ: 3.379,64 €)		
	5.173.626,63	5.127.020,36
II. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	6.390.070,65	6.049.063,03
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Vorjahr: 6.036.370,01 €)	20.332.384,89	13.226.946,33
	91.064.181,83	83.617.735,65
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.410.076,17	6.707.077,79
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.410.076,17	-670.707,78
	2.000.000,00	6.036.370,01
Eigenkapital insgesamt	98.237.808,46	94.781.126,02
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	276.413,09	246.160,04
	276.413,09	246.160,04
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.840.061,19	52.783.818,88
2. Erhaltene Anzahlungen	6.611.156,77	6.629.204,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.949,93	138.392,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.127.918,70	985.062,08
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 22.943,44 € (VJ: 21.587,73 €)	98.120,67	72.170,68
	56.830.207,26	60.608.648,13
Summe der PASSIVA	155.344.428,81	155.635.934,19

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.466.728,77	21.334.663,69
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	199.686,99	-65.125,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	279.160,30	1.153.155,30
	21.945.576,06	22.422.693,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.958.853,81	-7.323.908,00
Rohergebnis	11.986.722,25	15.098.785,89
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.719.644,36	-1.814.708,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -18.880,00 € (Vorjahr: -20.400,00 €)	-368.958,45	-379.368,65
	-2.088.602,81	-2.194.076,70
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.185.422,80	-3.142.997,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.114.898,51	-848.942,98
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144.276,11	243.627,83
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: -712,06 € (Vorjahr: -918,68 €)	-1.492.442,85	-1.611.761,98
Ergebnis nach Steuern	4.249.631,39	7.544.634,71
10. Sonstige Steuern	-839.555,22	-837.556,92
Jahresüberschuss	3.410.076,17	6.707.077,79
11. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-341.007,62	-670.707,78
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-1.069.068,55	0,00
Bilanzgewinn	2.000.000,00	6.036.370,01

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 31.12.2021 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 16.10.2020 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 % – 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 von 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 Außenanlage werden mit 10 % p. a. abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250,00 € bis zu 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 Anlagenpiegel dargestellt (Seite 20).

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 und Balkontüren enthalten.

Die **„Forderungen aus Vermietung“** wurden bewertet und sofern erforderlich einzelwertberichtigt (14,2 T€).

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2021

20

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände										
	427.867,77	5.501,37	0,00	433.369,14	397.756,68	9.682,04	0,00	407.438,72	25.930,42	30.111,09
Zwischensumme	427.867,77	5.501,37	0,00	433.369,14	397.756,68	9.682,04	0,00	407.438,72	25.930,42	30.111,09
II. Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	181.093.647,90	517.854,39	0,00	181.611.502,29	66.789.787,05	3.031.044,80	0,00	69.820.831,85	111.790.670,44	114.303.860,85
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.518.220,51	0,00	0,00	2.518.220,51	370.062,60	50.055,51	0,00	420.118,11	2.098.102,40	2.148.157,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.914,04	63.974,78	26.980,05	710.908,77	443.405,97	94.640,45	26.980,05	511.066,37	199.842,40	230.508,07
Bauvorbereitungskosten	1.718.395,15	30.382,41	0,00	1.748.777,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.777,56	1.718.395,15
Zwischensumme	186.004.177,60	612.211,58	26.980,05	186.589.409,13	67.603.255,62	3.175.740,76	26.980,05	70.752.016,33	115.837.392,80	118.400.921,98
Anlagevermögen insgesamt	186.432.045,37	617.712,95	26.980,05	187.022.778,27	68.001.012,30	3.185.422,80	26.980,05	71.159.455,05	115.863.323,22	118.431.033,07

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** (17,7 T€) sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (10,1 T€) und Kostenerstattungsansprüche (7,0 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 Rücklagenpiegel:

Ergebnisrücklagen	Stand am 01.01.2021 in €	Zuführung 2021 in €	Stand am 31.12.2021 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	6.049.063,03	341.007,62	6.390.070,65
Andere Ergebnisrücklagen	13.226.946,33	7.105.438,56	20.332.384,89
Summe	83.617.735,65	7.446.446,18	91.064.181,83

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** in Gesamthöhe von 276,4 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 die Betriebskosten (135,5 T€) und die Instandhaltung (28,0 T€) sowie Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (65,0 T€).

Die übrigen Rückstellungen (47,9 T€) enthalten auch die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen, welche entsprechend abgezinst wurde.

Die **„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“** verminderten sich um 3.943,8 T€. Hierin enthalten sind planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.352,4 T€.

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 von in den Vorjahren ausgeschiedenen Mitgliedern.

Die **„Sonstigen betrieblichen Erträge“** beinhalten neben u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von 57,2 T€ und den satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von 131,8 T€ auch noch pandemiebedingte Kostenerstattungen in Höhe von 20,0 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 2019 in Höhe von 0,54 T€ enthalten.

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

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2021** stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.840.061,19 (52.783.818,88)	3.214.018,59 (3.943.757,69)	7.889.032,68 (9.426.061,57)	37.737.009,92 (39.413.999,62)	*) 1. – 2.
Erhaltene Anzahlungen	6.611.156,77 (6.629.204,15)	6.611.156,77 (6.629.204,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.949,93 (138.392,34)	152.949,93 (138.392,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.127.918,70 (985.062,08)	1.127.918,70 (985.062,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	98.120,67 (72.170,68)	98.120,67 (72.170,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (Vorjahreswerte in Klammern)	56.830.207,26 (60.608.648,13)	11.204.164,66 (11.768.586,94)	7.889.032,68 (9.426.061,57)	37.737.009,92 (39.413.999,62)	

*) Art der Sicherung 1. Bürgschaft des Landes Berlin für 2.911.423,17 € Kredit DKB
 2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
 (Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 45.928.638,02 €)

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. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands mit der Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen für Deutschland. Dies kann sich auch schon kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Insbesondere kann sich dies u. a. über zunehmende Mietausfälle, steigende Einkaufspreise für Energieträger, Lieferengpässe und damit auch steigende Preise für Baumaterialien, nachteilige Veränderungen des Kapitalmarktes auswirken.

Angaben zu dem tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

E. Sonstige Angaben

Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	24	3
Hausmeister	9	0
	33	3

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Anfang 2021	5.779
Zugänge	285
Abgänge	217
Ende 2021	5.847

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 39,1 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 31.12.2021 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, verpfändet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.410.076,17 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 341.007,62 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden 1.069.068,55 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.000.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen zur Realisierung der erforderlichen z. T. bereits in 2021

geplanten Instandhaltungsmaßnahmen auch unter den Bedingungen der aktuellen Preisentwicklung, die durch den Ukraine-Krieg noch beschleunigt wurde und wird.

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 bis 31.12.2021

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerhard Ehrig <i>Dipl.-Ing. Ökonomie und Ing. Maschinenbau</i>	Aufsichtsratsvorsitzender
Michael Siemon <i>Finanz- Controller</i>	Stellv. Vorsitzender ab 03.11.2020
Kerstin Hollstein <i>Konstrukteurin</i>	Schriftführerin
Marika Urbich <i>Verwaltungsjuristin</i>	
Dieter Arndt <i>Dipl. Ingenieur</i>	bis 31.03.2021

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

Berlin, 28.03.2022



Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021

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 sozialverantwortbare 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 und deren Identifikation mit der Genossenschaft.

für Energie weiter. Dies hat bzw. wird auch Auswirkungen auf nahezu alle anderen Produkte haben, insbesondere zu Preissteigerungen führen. Unter den aktuellen Bedingungen ist eine Aussage zur tatsächlichen Entwicklung der Verbraucherpreise nicht möglich.

Für die Berliner Wirtschaft ging die Investitionsbank Berlin (IBB) laut einer Prognose aus Dezember 2021 von einem Wachstum von ca. 3,0 % aus. Der Anstieg läge damit über dem Bundesdurchschnitt.

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

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 %.

Der Baupreisindex für Wohngebäude 2021 (Basis 2015 $\hat{=}$ 100) lag in Berlin im November bei 138,9 (Vorjahresmonat: 121,9).

Höher war der Anstieg der Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Dieser betrug 155,7 im Vergleich zum Vorjahr 141,2 (Basis 2015 $\hat{=}$ 100). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden war ein Indexwert für das Jahr 2021 im November von 141,7 zu verzeichnen. Dies bedeutet einen Anstieg von 12,2 % zum Vorjahr.

Die Zahl der Berliner Bevölkerung ist in 2021 nahezu unverändert geblieben.

Die Angebotsmieten in Berlin sind im vergangenen Jahr lt. dem Wohnungsmarktbericht 2021 der Investitionsbank Berlin (IBB) weiter gestiegen: auf durchschnittlich 10,55 € pro Quadratmeter. Das waren 41 Cent pro Quadratmeter mehr als im Jahr 2020, als der Mietpreisdeckel noch wirksam war.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Berlins wird in 2022 seit dem 24.02.2022 von den Auswirkungen des Ukraine-Krieges beeinflusst. Neben den allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen, von denen Berlin wie das übrige Deutschland betroffen sein wird, muss sich speziell auch Berlin derzeit den Herausforderungen aus der anhaltenden Fluchtbewegung aus der Ukraine stellen. Insbesondere der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin wird mit der Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für Flüchtlinge weiter belastet.

Die Investitionen in den Wohnungsmarkt werden zudem durch die steigenden Materialpreise, Lieferengpässe und fehlenden Fachkräfte sowie Ausfallzeiten durch Quarantäne beeinflusst.

2 | Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Nach dem starken Konjunkturreinbruch im Jahre 2020 durch den Ausbruch der Corona-Krise erholte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 aufgrund zunehmender Liefer- und Materialengpässe nur allmählich. Das BIP stieg gegenüber 2020 im 2. Jahr der Corona-Krise um 2,8 % und lag damit noch deutlich unter dem Wert von 2019.

Im Jahr 2022 haben sich im Februar mit Beginn des Krieges in der Ukraine die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland verändert. Es ist von einer weiteren Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland mit nachhaltigen Auswirkungen auch für die Wohnungswirtschaft auszugehen. Konkrete Aussagen über das Ausmaß der Auswirkungen und die konkreten Folgen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht treffen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – auf einem Höchststand der letzten Jahrzehnte – bei 5,3 %. Vor allem die auch für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Preise für Energieprodukte erhöhten sich zum Jahresende 2021 – vor Beginn des Ukraine-Krieges – um 22,1 %. Aber auch bei Lebensmitteln kam es zur stärkeren Preissteigerung. Mit Beginn des Krieges steigen die Preise

3 | Geschäftsverlauf

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um 132 T€ auf 21.466,7 T€ (Vorjahr: 21.334,7 T€). Darin enthalten sind insbesondere Erlöse aus den Betriebskostenumlagen in Höhe von 5.932,7 T€ (Vorjahr: 5.966,5 T€) und Mieterträge, gemindert um die Erlösschmälerungen, in Höhe 15.481,7 T€ (Vorjahr: 15.324,6 T€).

Die darin enthaltenen Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen als Haupteinnahmequelle erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 230 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen bei Vermietungen des Vorjahres, der Wegfall der Regelungen des MietenWoG Bln und die Neuvermietungen des laufenden Jahres.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 204 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen rund 8 % unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt durchschnittlich 4,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % zurückgegangen.

Gleichzeitig konnten im Jahr 2021 insgesamt 232 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 147) und somit deutlich mehr als im Vorjahr. Davon waren 43 (Vorjahr: 40) Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG.

Zum Bilanzstichtag waren 65 Wohnungen nicht vermietet (2020: 82 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,47 % (Vorjahr: 1,85 %). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand stiegen um 114,7 T€.

Dieser Anstieg ist Resultat von internen und externen Auswirkungen, insbesondere hervorgerufen durch die Corona-Pandemie, von Engpässen bei der Herrichtung von Wohnungen bei den Firmen sowie den Nachwirkungen des MietenWoG Bln.

Mit 0,2 % vom Umsatz sind die Forderungen aus Vermietung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 4.965,1 T€ (Vorjahr: 3.557,7 T€) in den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes investiert.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 4.416,9 T€ (Vorjahr: 2.078,9 T€) aufgewendet.

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen) und Neubau

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 548,2 T€ (2020: 1.478,8 T€) durchgeführt.

Schwerpunkt der aufwandswirksamen Maßnahmen waren Aufwendungen für Leerwohnungssanierung in Höhe von rd. 2.230 T€ (Vorjahr: 450 T€) und Badsanierungen auf Mieterwunsch in Höhe von 445 T€ (Vorjahr: 38 T€). Dies sind rund 2,2 Mio. € höhere Aufwendungen als 2020. Die Herrichtung der Wohnungen wurde sowohl quantitativ als auch qualitativ den geänderten Anforderungen und Bedingungen angepasst. Darüber hinaus wurden 1.021 T€ für Kleininstandsetzung aufgewendet.

Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen war die Aufwertung der Wohnungen vor dem Abschluss neuer Nutzungsverträge in Höhe von 518 T€ (Vorjahr: 634 T€).

Für die Vorbereitungsleistungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 56 Wohnungen, mit Flächen für medizinische Praxen und die Geschäftsstelle, sind in 2021 noch Kosten in Höhe von 30 T€ (Vorjahr: 360 T€) angefallen. (Die Fortführung der Maßnahme wurde 2021 unterbrochen.)

4 | Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Das Jahr 2021 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit rd. 3,4 Mio. € liegt der Jahresüberschuss um rund 3,3 Mio. € unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 341.007,62 € in die gesetzliche Rücklage und von 1.069.068,55 € in die anderen Ergebnissrücklagen auf 2,0 Mio. €.

Die Veränderungen resultieren insbesondere aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Wegfall von Einmalzahlungen im Zusammenhang mit der Beendigung langjähriger Gerichtsprozesse in 2020.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren maßgeblich für die Veränderung zum Vorjahr die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 130 T€) und die wieder deutlich gestiegenen (plus 2,3 Mio. € gegenüber Vorjahr) Instandhaltungsaufwendungen ausschlaggebend.

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt betrug 2021 für unsere Genossenschaftswohnungen 4,77 € je qm und erhöhte sich im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahres um 0,08 € je qm.

Finanzlage

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

Zum Jahresende 2021 bestanden Liquiditätsreserven von 33.248,4 T€ (Vorjahr: 31.113,4 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist bei einem normalen (nicht durch unabsehbare Kriegsfolgen beeinflusst) gesamtwirtschaftlichen Verlauf nachhaltig gesichert.

Der Cashflow 2021 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 31.12.2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen 115.863,3 T€ (Vorjahr: 118.431,0 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert 146.923,5 T€ (Vorjahr: 147.418,0 T€).

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.567,7 T€ verringert. Den getätigten Investitionen in Höhe von 617,7 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.185,4 T€ gegenüber.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 3.410,1 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 98.083,4 T€ (Vorjahr: 94.634,2 T€). Das entspricht, gemessen am angepassten Bilanzvolumen, einer Eigenka-

pitalquote von 65,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % angestiegen.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen und die Rückzahlung des Restbetrages eines Darlehens im Zuge des Auslaufs der Zinsbindung um insgesamt 3.943,8 T€. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Neue Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2021 nicht aufgenommen.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Lage der WBG Zentrum eG hat sich im Geschäftsjahr 2021 unter dem Einfluss des Wegfalls des MietenWoG Bln und dem Fortschreiten 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 in den Bestand unter den geschilderten Bedingungen nicht im vollen Umfang umgesetzt werden konnten.

Anfang 2021 wurden die Strategie für die Herrichtung von Wohnungen bei Neuvermietung wieder überarbeitet und der Umfang erweitert. Mit dem Wegfall des MietenWoG Bln wurde dieser Weg erweitert fortgesetzt. Seit 2021 erschwert die personelle Situation der Firmen und die Entwicklung bei der Materialbeschaffung die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen.

Dies sowie auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die personelle Situation speziell im Vermietungsbereich erschwerten die Vermietungssituation.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Zahl der Beschäftigten blieb im Jahr 2021 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.

2021 haben wir infolge der Corona-Pandemie und der damit u. a. einzuhaltenden Hygieneregeln die Maßnahmen des Jahres 2020 fortgesetzt und erweitert, um den Schutz der Mitarbeiter*innen und der Mitglieder unter diesen Bedingungen zu gewährleisten. Dies führte zu weiterhin veränderten Prozessabläufen und zu geringeren in- und externen sozialen Kontakten. Das stellte eine zusätzliche Belastung für die Mitarbeiter*innen dar und forderte somit eine hohe Einsatzbereitschaft und Anpassungsfähigkeit der Mitarbeiter*innen. Diese nahmen die Herausforderungen sehr gut an.

Nachdem ab März 2020 u. a. vereinzelte Mitarbeiter*innen 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. Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine haben sich die politischen und ökonomischen Bedingungen in einem

Ausmaß verändert wie in den letzten Jahrzehnten nicht mehr.

Aktuell sind unter der Annahme der Eingrenzung des Krieges auf die Ukraine u. a. folgende Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und damit auf die Genossenschaft nicht auszuschließen:

- » Die steigenden Energiepreise werden zu einer Erhöhung der Nebenkosten führen. Im Zuge dessen werden sich die Betriebs- und Heizkostenzahlungen für die Nutzer*innen/Mieter*innen erhöhen. Zur Vermeidung von Zahlungsausfällen für die Genossenschaft bedarf es einer Unterstützung von staatlichen Stellen für Nutzer*innen mit geringem Einkommen.
- » Materialengpässe und Preissteigerungen werden Einfluss auf die Wohnungsherrichtung und Umsetzung weiterer technisch erforderlicher Maßnahmen haben. Es kann dadurch zu zeitlichen Verzögerungen bei der Neuvermietung und damit steigenden Einnahmeausfällen kommen. Darüber hinaus werden die Aufwendungen für die Einzelmaßnahmen steigen.

Auch unter Beachtung dieser aktuellen Bedingungen werden:

- » das Vermietungs- und Marktrisiko in Form von erhöhtem Leerstand und Fluktuation an den Wohnstandorten der WBG Zentrum eG und
- » ein Liquiditätsrisiko durch den Ausfall von Mieteinnahmen infolge von Leerstand und Zahlungsunfähigkeit der Mitglieder auf Basis des gegenwärtigen Wissensstandes als nicht bestandsgefährdend eingeschätzt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes waren für Darlehen mit Zinsausläufen 2022 und zum Teil 2023 bereits Forward-Konditionen gesichert.

Weitere erforderliche Anschlussfinanzierungen infolge von in 2023 auslaufenden Zinsbindungen werden – unter Beachtung der Laufzeiten bestehender Bausparverträge – in Abhängigkeit von den weiteren Entwicklungen des Kapitalmarktes und in Abhängigkeit von Investitionsentscheidungen und dafür erforderlichen Volumina vorgenommen werden.

Bei einer nicht auszuschließenden Verschlechterung der allgemeinen Finanzierungsbedingungen in der Zukunft kann diese jedoch auch zu Auswirkungen auf die Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Bestandes führen.

Das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien wird zusätzlich Auswirkungen auf die Durchführung o. g. Maßnahmen haben. Es kann zu Verzögerungen und Unwirtschaftlichkeit von Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Ungeachtet aller Unwägbarkeiten schätzen wir ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2021 und den Erfordernissen der Bestandserhaltung sowie auf Basis der aktuell möglichen Einschätzung der absehbaren Entwicklungstendenzen für die WBG Zentrum eG ein, dass die wirtschaftliche Stabilität kurzfristig nicht gefährdet ist.

6 | Prognosebericht

Die in 2021 für 2022 verabschiedete Jahresplanung wurde auf der Grundlage der auf nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung ausgerichteten langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne aufgestellt. Aktuell erfolgt eine Anpassung auf Basis der Resultate des Jahres 2021 sowie der allgemein für 2022 zum jetzigen Zeitpunkt absehbaren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges.

Der in 2021 verabschiedete Plan für das Jahr 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 145 T€ aus.

Für 2022 wurden in 2021 zunächst insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7,3 Mio. € vorgesehen. Insbesondere die aktuelle Preisentwicklung in der Baubranche sowie die 2021 nicht mehr zu realisierenden Maßnahmen zwingen uns zur Überprüfung der für 2022 geplanten Maßnahmen und zu einer Budgetanpassung, da gestiegene Preise auch zu höheren Aufwendungen für unverzichtbare Leistungen bei Wohnungsherrichtungen im Zuge von Mieterwechseln führen. Wir schlagen daher der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn von 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Die vorhandene finanzielle Ausstattung der Genossenschaft bietet dafür eine Grundlage.

Inwieweit perspektivisch zusätzliche Einnahmen generiert werden können und müssen, kann nur im Kontext mit der unerwarteten und im hohen Maße eingetretenen zusätzlichen Belastung der Nutzer*innen durch die steigenden Wohnnebenkosten geprüft werden.

Verlängerte Zeiten bei der Wohnungsherrichtung infolge von Material- und Personalengpässen und damit einhergehende längere Leerstandszeiten und damit verbundene Mindereinnahmen lassen sich durch uns nur bedingt beeinflussen.

Zur rascheren Vermietung selbst wurden weitere Prozessoptimierungen bereits eingeführt.

Die Neuaufnahme von Darlehen ist für 2022 nicht vorgesehen.

Diese Prozesse werden nicht nur kurzfristige Auswirkungen auf die Einnahmen- und Ertragssituation haben, die aktuell jedoch konkret nicht bezifferbar sind.

Unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen sind wir weiter darauf vorbereitet, operative Gegensteuerungsmaßnahmen, sofern von uns steuerbar, 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 wir erwarten, eine vergleichsweise längere Übergangszeit überbrücken zu können. Inwieweit, in welchem Umfang und in welche Richtung Maßnahmen zur Bestandsentwicklung unter Beachtung von gesetzlichen Anforderungen und der demografischen Entwicklung möglich sein werden, werden wir im Zuge der unter den genannten gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstendenzen erforderlichen kompletten Überprüfung der langfristigen Planung neu bewerten.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist auch unter Beachtung des o. g. auf absehbare Zeit gewährleistet.

Berlin, 28.03.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2021

Das Jahr 2021 war auch wieder durch die Corona-Pandemie geprägt. Trotz der vielfältigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsprozesse konnte die Geschäftstätigkeit und die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft positiv gesichert werden. Dafür gilt allen Mitarbeitern und dem Vorstand unser Dank.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden kontinuierlich Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand als auch interne Beratungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Ziel dieser Beratungen war es, gemäß unserer Satzung vom 28.06.2018 § 24 Abs. 1 den Vorstand in seiner Tätigkeit zu überwachen und zu fördern sowie seine Arbeitsweise kritisch auszuwerten. Dabei ist zu bemerken, dass der Vorstand nicht vollzählig war, bedingt durch das Ausscheiden des Herrn Fellbrich im Jahr 2020. Durch die Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes als Interimsvorstand mit tageweiser Anwesenheit konnte die Arbeitsfähigkeit des Vorstandes abgesichert werden.

Ein besonderer Schwerpunkt war die Gewinnung eines neuen Vorstandsmitgliedes für den technischen Bereich, was aufgrund einer ausführlichen Prüfung nach einem Jahr erreicht werden konnte.

Was waren die Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrates?

- » Bestätigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021.
- » Quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches der Wirtschaftlichkeit unserer WBG Zentrum eG.
Hier wurde der besondere Schwerpunkt auf die Instandhaltung gelegt.
Für die folgenden Jahre müssen bedingt durch die steigenden Baumaterialienkosten die Ausschreibungen angepasst, die Anforderungen präzisiert und ein Katalog nach Wohnungsarten erarbeitet werden.
- » Plan 2022
- » Systematisches und ständiges Ermahnen und Verlangen von konkreten Aussagen des Bezirksamtes Pankow zur Nachverdichtung der Michelangelostraße und der vorgesehenen Bebauung im Thälmann Park (Erst im I. Halbjahr 2022 konnte endlich erreicht werden, dass das Bezirksamt konkrete Aussagen dazu traf.).
- » Auswertungen zum Stand des Wohn- und Geschäftshauses Greifswalder Straße 122
- » Stand zu den umlagefähigen Betriebskosten
- » Fragen des Brandschutzes
- » Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen
- » Kritische Auswertung der Kommissionsarbeit
- » Auswertung von Hinweisen und Kritiken von Vertretern und Genossenschaftsmitgliedern

Wie ist die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft?

Das Geschäftsjahr 2021 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Es schließt mit einem Jahresüberschuss von 3,4 Mio. € ab. Dies liegt unter dem Ergebnis des Jahres 2020. Dies resultiert insbesondere aus dem planmäßig höheren Aufwand für die Instandhaltung.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich verrechneter Eigenleistungen) liegen insgesamt bei 5,4 Mio. €. Dies entspricht 19,66 € pro qm Wfl. Diese Kostenposition liegt aber weiterhin unter dem Durchschnitt von Berlin und der Umfang der Maßnahmen muss weiter erhöht werden.

Gestiegen sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere die Aufwendungen für Leerwohnungssanierung. Sie betragen insgesamt 2,7 Mio. € und haben sich damit mehr als verdoppelt. Dies resultiert sowohl aus der gestiegenen Anzahl von Wohnungen als auch aus dem erweiterten Umfang der Maßnahmen.

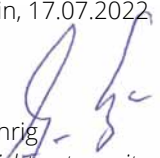
Die Nettokaltmiete beträgt 4,77 €/qm und ist somit 0,08 €/qm höher als 2021.

Nach Einstellung von 341 T€ in die gesetzliche Rücklage und 1.069,1 T€ in die anderen Ergebnissrücklagen beträgt der Bilanzgewinn 2021 2.000,0 T€.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für die geleistete Arbeit bei denen, die dazu beigetragen haben, dass dieses Ergebnis erreicht werden konnte.

Auch gilt unser Dank allen Vertretern und Genossenschaftsmitgliedern sowie den Mitgliedern in den Kommissionen.

Berlin, 17.07.2022


G. Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG


M. Siemon
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG

Organe der Genossenschaft

(Stand Juli 2022)

Vorstand Dr. Steffi Katzwinkel
Mike Eichberg

Aufsichtsrat Gerhard Ehrig Aufsichtsratsvorsitzender
Michael Siemon Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Kerstin Hollstein Schriftführerin
Marika Urbich
Caroline Oppermann

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell wie folgt zusammen (Stand Juli 2022):

Amtszeit bis 2026

Dr. Gabriele Ahnis	Kurt Amlow	Martin Barthold
Astrid Böttcher	Lothar Buchholz	Alexander Büchner
Steffen Dureck	Reinhard Eitner	Sven Feldmann
Manfred Fell	Hans-Joachim Freund	Britta Frosina
Gert Gampe	Manuela Harder	Bodo Harnisch
Nikita Häßler	Mathias Hempel	Axel Herrmann
Hans-Joachim Kagischke	Thomas Klaffert	Katharina Klatt
Melanie Klein	Belinda Kmieczik	Horst Krüger
Henryk Lang	Dr. Heinz-Holger Lange	Erika Leßmann
Christo Libuda	Heidemarie Marx	Klaus Meier
Manfred Moritz	Uwe Mühlenberg	Brigitte Ohst
Tim Pau	Herward Petri	Bill Pommnitz
Gerd Pöthke	Ulrich Repka	Sibylle Reypa
Rainer Ritschel	Uwe Rothmann	Christian Schmidt
Gunda Schmitt	Matthias Schüssler	Rudolf Schütze
Annerose Stab	Burckhard Steinert	Heike Straach
Rex Thieleke	Dr. Andreas Urbich	Olaf Wendt
Joachim Wenzel	Birgit Wutschik	Werner Zingler

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzte sich bis Juni 2021 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 Kmieczik	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	



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