



GESCHÄFTSBERICHT 2022

AUF EINEN BLICK

	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Mitglieder	5.947	5.847
Geschäftsguthaben	5.088,7 T€	5.019,2 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.447	4.447
Bilanzsumme	155.365,5 T€	155.344,4 T€
Bank- und Bausparguthaben	34.945,9 T€	33.245,5 T€
Jahresüberschuss	2.160,1 T€	3.410,1 T€
Kreditverbindlichkeiten	45.665,5 T€	48.840,1 T€
Investitionen	1.573,1 T€	617,7 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.964,6 T€	21.466,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.774,7 T€	4.416,9 T€
Personalaufwendungen	2.362,2 T€	2.088,6 T€
Eigenkapitalquote	67,2 %	65,7 %
Leerstandsquote 31.12.	1,3 %	1,5 %
Fluktuationsrate	4,7 %	4,6 %

INHALTSVERZEICHNIS

02

Auf einen Blick

04

Vorwort

06

Gesamtwirtschaftliche Lage
2022 und
Ausblick auf 2023

10

Genossenschaft
im Jahr 2022
und Ausblick auf 2023

12

Wirtschaftliche
Entwicklung
im Jahr 2022

18

Genossenschaftliches
Leben bei
der WBG Zentrum

22

Bilanz zum 31. Dezember 2022

24

Gewinn- und
Verlustrechnung 2022
01. Januar bis 31. Dezember 2022

25

Anhang zum
Jahresabschluss 2022

30

Lagebericht des Vorstandes
zum Geschäftsjahr 2022

36

Bericht des Aufsichtsrates
der WBG Zentrum eG
zum Geschäftsjahr und
zum Jahresabschluss 2022

38

Organe der Genossenschaft

Redaktioneller Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit von Personenbezeichnungen und personenbezogenen Wörtern wird die männliche Form genutzt. Diese Begriffe gelten für alle Geschlechter.

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

nach drei Jahren Corona-Pandemie mit Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben, wie wir sie uns nie hätten vorstellen können, und wo der Wunsch nach Freiheit und Unbeschwertheit, die Sehnsucht nach einem freudvollen und sicheren Leben uns allen innewohnt, sind wir seit dem letzten Jahr vor die nächste Herausforderung gestellt worden: Vermeintlich täglich explodieren die Kosten in einem Maße, mit denen keiner gerechnet hat und wohl auch nicht rechnen konnte.

In diesen schwierigen Zeiten hilft uns allen ein gesunder Optimismus, einen realistischen Blick auf die Dinge zu gewinnen. Kein verklärter, rosaroter Blick oder Trümmerei ohne Bezug zur Realität, sondern eine Sicht mit positiver Einstellung. Geht gerade nicht? Doch!

Aber es gibt dafür kein Patentrezept.

Jeder von uns muss sich seinen täglichen Herausforderungen, am besten gemeinsam in der Familie, mit Freunden und Nachbarn stellen. Wir alle haben in unserem Leben schon viel erlebt und erreicht. Wir werden auch diese nicht leichte Zeit meistern und uns die Freude am Leben nicht vermiesen lassen.

Für uns als Genossenschaft waren die letzten Jahre mit vielfältigen Herausforderungen gespickt – und dies begann nicht erst mit Corona 2020.

Wir konnten diese gemeinsam meistern und sind auch im Jahr 2022 gut durch die gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen gekommen.

Die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft hat sich 2022 weiter stabilisiert.

Die Herausforderungen, die vor uns stehen, ausgelöst insbesondere durch die seit 2022 enorm steigenden Energiepreise, sind jedoch gewaltig.

Die in Arbeit befindlichen oder zum Teil schon beschlossenen neuen gesetzlichen Regelungen, u. a. zur geforderten energetischen Sanierung der Bestände, verändern für unsere Genossenschaft die Rahmenbedingungen für die ohnehin schon bestehende Notwendigkeit für vielfältige Maßnahmen zur Bestandserhaltung.

Wir werden uns diesen Herausforderungen gemeinsam stellen und in den nächsten Jahren die Bestände für die nächsten mindestens 65 Jahre zukunftsfähig machen.

Damit wir dies schaffen, benötigen wir auch die Mitarbeit und das Verständnis von Ihnen allen. Nicht alle Maßnahmen werden zeitlich und inhaltlich den Vorstellungen aller entsprechen. Aber wir tun es für Sie und die nachfolgenden – nicht letzte - Generation.

Wir werden auch 2023 und in den folgenden Jahren unser Augenmerk unter den derzeitigen gesellschaftlichen und weltpolitischen Bedingungen, der sich aktuell ständig ändernden gesetzlichen Regelungen 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.

Ungeachtet aller Unwägbarkeiten schätzen wir, ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2022 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 werden unsere Unternehmensstrategie, die wir im letzten Jahr fortgeschrieben haben, auf die neuen Herausforderungen anpassen und ggf. aktualisieren müssen.



Dr. Steffi Katzwinkel

Mike Eichberg



Die bereits durch die Zwänge der Corona-Pandemie erneut hinterfragten, eingefahrenen Abläufe wollen wir als Chance sehen, um die Prozesse neu zu denken, um auf Unvorhersehbares flexibel reagieren zu können. Wir haben Voraussetzungen geschaffen, um den Digitalisierungsprozess in der Genossenschaft weiter voranzutreiben.

Unter dem Motto – „Tue Gutes und sprich darüber“ – werden wir die Kommunikation neu ausrichten.

Wir danken allen Partnern – vor allem aber unseren Mitarbeitern –, die das Erreichen der Ziele im letzten Jahr ermöglicht haben.

Mit großer Einsatzbereitschaft und hohem Engagement meistern die Mitarbeiter die täglichen Herausforderungen und Aufgaben.

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

Wir BeGleiten Zukunft!


Dr. Steffi Katzwinkel
Kaufmännischer Vorstand


Mike Eichberg
Technischer Vorstand



”

*Genossenschaft
bedeutet für mich:
Eine Miete, die noch
erschwinglich ist.*

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE 2022 UND AUSBLICK AUF 2023

Das Jahr 2022 hielt vielfältige neue Herausforderungen bereit und kann insgesamt als schwierig bezeichnet werden.

Zunächst zeigten sich im gesamten Berichtsjahr in der deutschen Wirtschaft weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit Störungen der Prozessabläufe und der Lieferketten.

Geprägt ist die wirtschaftliche Entwicklung zudem durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Am deutlichsten zeigten sich die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen gewesen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Bewegungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Infolge der rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas mussten Ersatzlieferungen zu hohen Preisen beschafft werden.

Infolge dieser Negativeinflüsse sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % (siehe Grafik S. 7 oben).

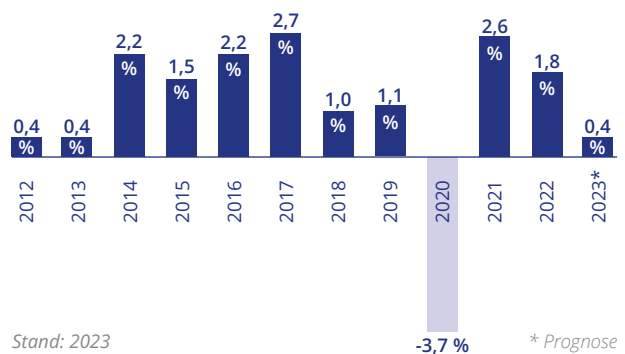
Während sich jedoch die wirtschaftlichen Einflüsse der Corona-Pandemie allmählich abschwächen, stiegen die Belastungen der deutschen Wirtschaft durch den russischen Überfall auf die Ukraine mit jedem Monat. Die künftigen Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur lassen sich zurzeit (Mai 2023) noch nicht verlässlich beziffern bzw. hängen unmittelbar von weiteren Beeinträchtigungen der Weltwirtschaft ab. Die Bundesregierung hat dennoch aktuell die Prognose für 2023 um 0,2 % auf 0,4 % Wirtschaftswachstum nach oben korrigiert.

Stabil zeigte sich dagegen der deutsche Arbeitsmarkt. Die Erwerbstätigkeit stieg mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand. Die Arbeitslosenquote 2022 sank gegenüber dem Vorjahrswert um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %.

Die Inflation steigerte sich 2022 laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt auf 7,9 % und begründete einen historischen Anstieg der Industrie- und Verbraucherpreise. Angetrieben wurde diese Entwicklung maßgeblich durch die deutlichen Energiepreissteigerungen. Die Erzeugerpreise für Energie waren im Januar 2023 um 32,9 % höher als im Vorjahresmonat (Quelle: Statistisches Bundesamt). Am deutlichsten fiel die Preissteigerung 2022 bei Erdgas aus: Im Januar 2023 kostete dieses 50,7 % mehr als im Januar 2022. Der Anstieg bei Strom betrug 27,3 %. Mineralölprodukte wie Heizöl oder Kraftstoffe wurden 2022 durchschnittlich um 12,6 % teurer.

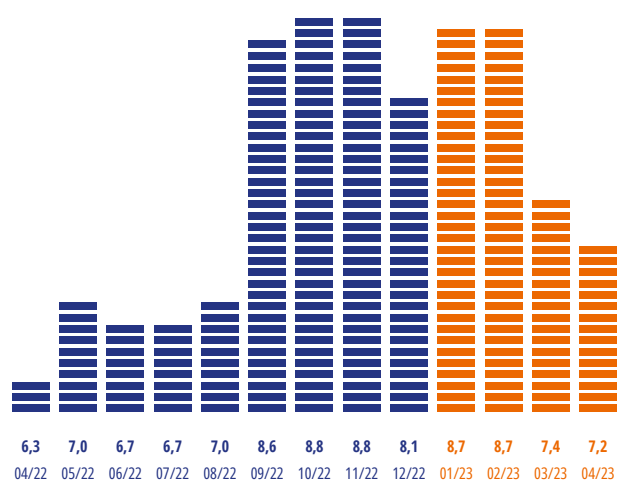
Auch Maßnahmen der Bundesregierung im Jahr 2022 wie das Neun-Euro-Ticket, der Tankrabbat, die Übernahme des Abschlags der Heizkosten im Dezember 2022 oder die Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 % konnten die Preissteigerungen lediglich teilweise abfedern. Aktuell (Mai 2023) rechnet die Bundesregierung für dieses Jahr immer noch mit einer Inflation von 6 %.

Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland von 2012 bis 2022 und Prognose der Bundesregierung bis 2023 (gegenüber Vorjahr)



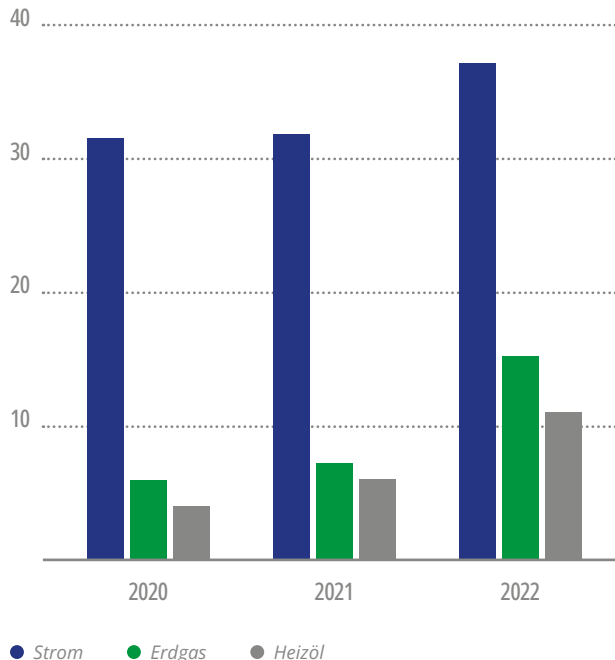
(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164923/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland>)

Inflationsrate in Deutschland von April 2022 bis April 2023 (Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat in %)



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

Entwicklung der Energiepreise von 2020 bis 2022 in Cent/kwh



(Quellen: Strom: strom-report.com, Erdgas: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, Heizöl: heizael24.de/Umrechnung: 1 Liter = 10 kwh)

2022 endete außerdem eine lange Phase extrem niedriger Zinsen. Vom Jahresbeginn bis zum 21. Dezember 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins in mehreren Schritten von null auf schließlich 2,5 % (21.12.2022) an. Auch dadurch verteuerte sich die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

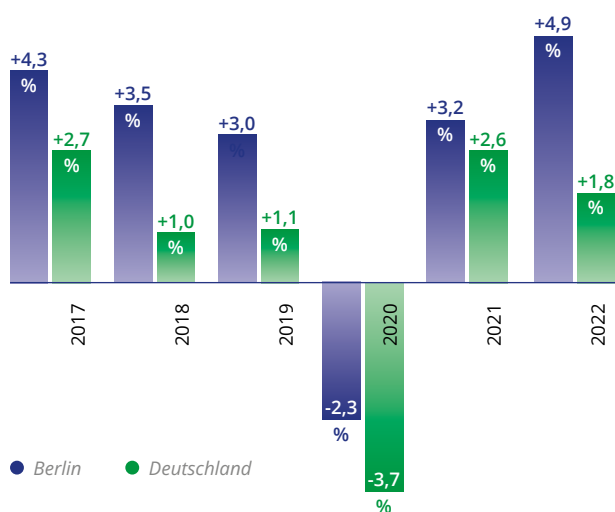
Der starke Anstieg der Energiepreise hat daher auch die Wohnungswirtschaft – insbesondere bei fälligen Vertragsabschlüssen – unter starken Druck gesetzt.

Auch auf die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft schlug diese Entwicklung durch. Angesichts der Unsicherheiten bei Energieprodukten, Baustoffen und verfügbaren Arbeitskräften sind jedoch auch in diesem Sektor Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung 2023 mit einer erheblichen Volatilität behaftet.

Für die Berliner Wirtschaft ging die Investitionsbank Berlin (IBB) laut einer Prognose aus Dezember 2022 von einem Wachstum von ca. 2,5 % aus. Für 2023 rechnet die IBB mit minimalem Wachstum.

Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 9 %. Auch im April 2023 lagen die Verbraucherpreise um 7,5 % über dem Vorjahresmonat. Preistreiber sind dabei insbesondere Nahrungsmittel und Energie.

Wirtschaftsleistung Bruttoinlandsprodukt Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland



Stand: Mai 2023

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



Der Baupreisindex für Wohngebäude 2022 (Basis 2015 = 100) lag in Berlin im Februar 2023 bei 166,7 (Vorjahresmonat: 146,6).

Höher war der Anstieg der Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Dieser betrug im Februar 2023 189,5 im Vergleich zum Vorjahresmonat 164,5 (Basis 2015 = 100). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden war ein Indexwert für den Februar 2023 von 174,0 zu verzeichnen. Dies bedeutet einen Anstieg von 15,4 % zum Vorjahresmonat.

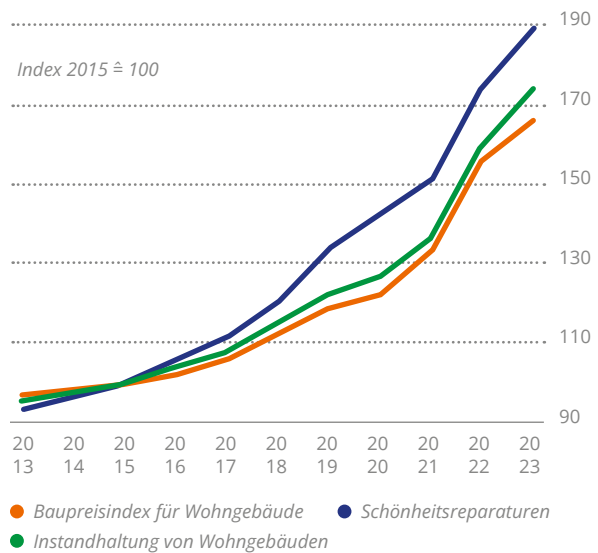
Die Arbeitslosenquote in Berlin sank im Jahresdurchschnitt von 9,8 % (2021) auf 8,8 % (2022). Dadurch erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 3,4 %. Allerdings liegt die Arbeitslosenquote immer noch deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (5,5 %).

Ende 2022 verzeichnete Berlin 3.850.809 Einwohner. Damit stieg die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr um 75.329 Personen bzw. 2,0 %.

Die Angebotsmieten in Berlin sind laut dem Wohnungsmarktbericht 2022 der Investitionsbank Berlin (IBB) nach 2021 im Jahr 2022 wieder gestiegen, um ca. 10 % bzw. knapp einen Euro auf 11,54 EUR/m². In der Innenstadt lagen die Angebotsmieten mehrheitlich bei 16 EUR/m². Der Wohnungsmarkt ist weiter angespannt. Neben weiterhin hohen Baupreisen wird der Neubau von Wohnungen nunmehr auch durch die steigenden Zinsen gebremst.

Insgesamt lässt sich die konjunkturelle Entwicklung für Berlin 2023 nicht abschließend bewerten. Der milde Winter und eine letztendlich gesicherte Energieversorgung haben die Ausgangslage jedoch verbessert.

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



(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)



”

*Genossenschaft
bedeutet für mich:
Mitzientscheiden,
wie wir wohnen.*

GENOSSENSCHAFT IM JAHR 2022 UND AUSBLICK AUF 2023

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 verfügen über eine Fläche zwischen 40 und 60 qm (siehe Grafiken Seite 11).

Die überwiegende Anzahl der Wohnungen in unserem Bestand verfügt unverändert über drei 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 sozial verantwortbare 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

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 Vertretern verabschiedet haben, leiten lassen.

Wir wollen den eingeschlagenen Weg zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder und Bewohnern und der Sicherung der nachhaltigen Entwicklung des Angebotes auch unter den veränderten Rahmenbedingungen fortsetzen, um die Vermietbarkeit unserer Bestände für die Zukunft nachhaltig zu sichern. Im Jahr 2022 haben wir dies auch in der Fortschreibung der langfristigen Konzeption der Genossenschaft zum Ausdruck gebracht.

Aus technischer Sicht lenken wir das Augenmerk auf die Versorgung unserer Mitglieder mit nachfragegerechtem Wohnraum sowie auf eine nachhaltige Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes unter Beachtung des Klimaschutzes und Erschließung von Energieeinsparpotentialen. Auf Basis einer fundierten Zustandsana-

lyse haben wir einen Leitfaden mit Schwerpunktthemen für die künftige technische Entwicklung teilweise mit konkreten Lösungsansätzen erarbeitet. Auf dieser Basis werden wir unsere konkreten Umsetzungskonzepte in den nächsten Jahren ausrichten.

Aus wirtschaftlicher Sicht sehen wir weiterhin die Sicherstellung einer jederzeit geordneten Vermögenslage und der Gewährleistung der laufenden Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft als Garant für die Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Bestandserhalt und zur Bestandsentwicklung.

Im Jahr 2022 waren wir neben der weiterhin anhaltenden Corona-Pandemie mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine vor neue, in diesem Ausmaß bisher nicht bekannte Herausforderungen gestellt, deren Folgen Auswirkungen für unsere Tätigkeit und Entwicklung, insbesondere auf dem Gebiet der Energieversorgung, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten haben werden. Aufgrund der tiefgreifenden und häufigen politischen Entscheidungen bedarf es einer regelmäßigen Aktualisierung der strategischen Ausrichtung.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022, ungeachtet der allgemeinen Rahmenbedingungen, dennoch weiter positiv entwickelt.

Ungeachtet der stark gestiegenen Energiepreise 2022 werden sowohl die staatlichen Gegenmaßnahmen – wie die Senkung der Mehrwertsteuer für Fernwärme auf 7 % und Erstattung des Dezemberabschlags – einerseits und die sinkenden Verbräuche andererseits einen Anstieg der Nebenkosten für unsere Mitglieder, speziell in den mit Fernwärme versorgten Beständen, abmildern und großteils verhindern.

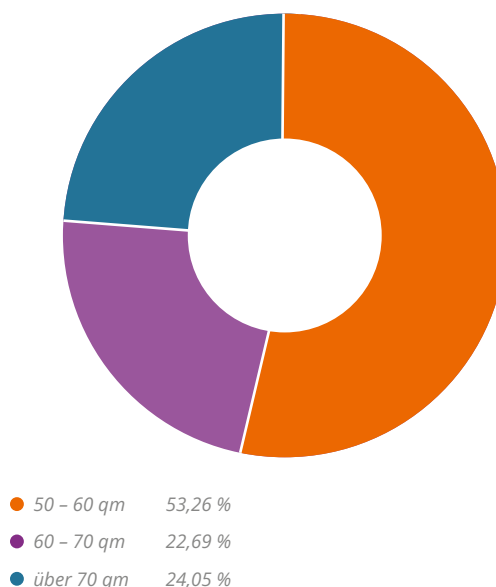
Die gesetzlich beschlossenen Preisbremsen, insbesondere für Gas und Fernwärme, werden die Zusatzbelastungen 2023 abmildern können.

Materialengpässe und Preissteigerungen – z. T. noch als Folge der Corona-Pandemie – hatten außerdem verstärkt Einfluss auf die Wohnungsherrichtung und Umsetzung weiterer technisch erforderlicher Maßnahmen. Es kam dadurch zu zeitlichen Verzögerungen bei der Neuvermietung. Darüber hinaus sind die Aufwendungen für die Einzelmaßnahmen teilweise deutlich gestiegen.

Wie sich diese Entwicklungen unter den aktuellen Bedingungen fortsetzen wird, bleibt abzuwarten.

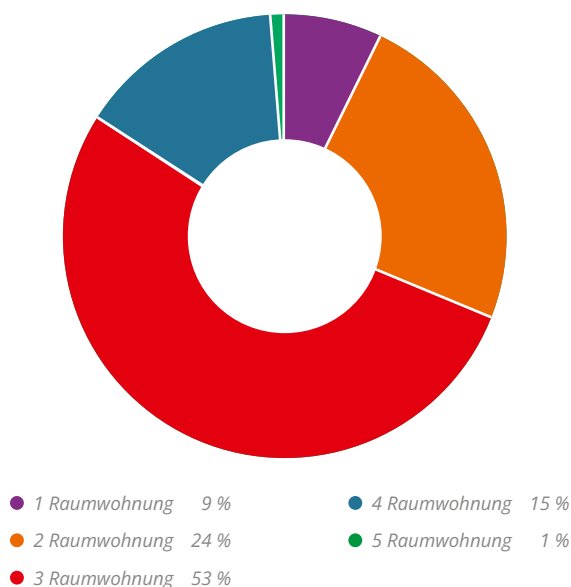
Wir werden die aktuelle Lage jederzeit beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Flächenzusammensetzung der 3-Raum-Wohnungen



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Raumzusammensetzung des Bestandes nach Wohnungsgrößen



(Quelle: WBG Zentrum eG)



”

*Genossenschaft
bedeutet für uns:
Gemeinschaft
zu erleben.*

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IM JAHR 2022

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Bilanzsumme blieb 2022 nahezu unverändert und beläuft sich auf 155,3 Mio. €.

Der Wert des Anlagevermögens hat sich bilanziell gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. € verringert. Die planmäßigen Abschreibungen lagen mit 3,2 Mio. € auf dem Niveau des letzten Jahres. Dem stehen Investitionen in Höhe von 1,5 Mio. € insbesondere in Leerwohnungssanierungen gegenüber.

Dem langfristigen Vermögen (73,5 % des Gesamtvermögens), insbesondere Grund und Boden sowie Gebäudewerte, stehen ausreichend langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital und langfristige Fremdmittel in Form von Darlehen) gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Jahr 2022 insbesondere um 2,2 Mio. € (Geschäftsguthaben der Mitglieder und Rücklagen). Dies resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss.

Die Eigenkapitalquote hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht.

In 2022 betrug die Eigenkapitalquote 67,1 %.

Alle Investitionen und Ausgaben für Instandhaltungen wurden 2022 wiederum ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und die Rückzahlung eines Darlehens zum Ende der Zinsbindung um 3,2 Mio. € (siehe Seite 28).

Für weitere Darlehen mit einem Ende der Zinsbindung in 2022 wurden Anschlussfinanzierungen vereinbart. Gleichzeitig wurden für Darlehen mit Auslauf der Zinsbindung in 2023 Forwardkonditionen vereinbart. Für ein Darlehen mit einer Restschuld von 17,3 Mio. € und einem Zinsbindungsende im November 2023 ist die Ablösung durch die Nutzung eines Teils der vorhandenen Bausparverträge vorgesehen.

Finanzlage

Die Finanzlage ist 2022 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.

Zum Jahresende 2022 bestanden Liquiditätsreserven von 34,9 Mio.€ (Vorjahr: 33,2 Mio.€). Die Zahlungsfähigkeit ist bei einem normalen gesamtwirtschaftlichen Verlauf nachhaltig gesichert.

Ertragslage

Das Jahr 2022 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit rund 2,2 Mio. € liegt der Jahresüberschuss um rund 1,2 Mio. € unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 216.005,24 € in die gesetzliche Rücklage und von 944.047,13 € in die anderen Ergebnissrücklagen auf 1,0 Mio. €.

Die Verminderung des Jahresüberschusses resultiert insbesondere aus dem geänderten Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

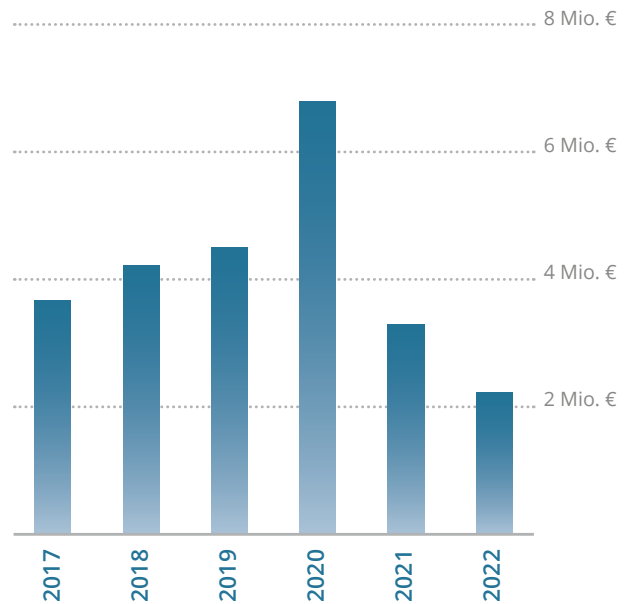
Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren maßgeblich für die Veränderung zum Vorjahr die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 500 T€) und die weiter deutlich gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen ausschlaggebend.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die die Haupteinnahmequellen sind, haben sich gegenüber 2021 um 498 T€ auf 22,0 Mio. € erhöht.

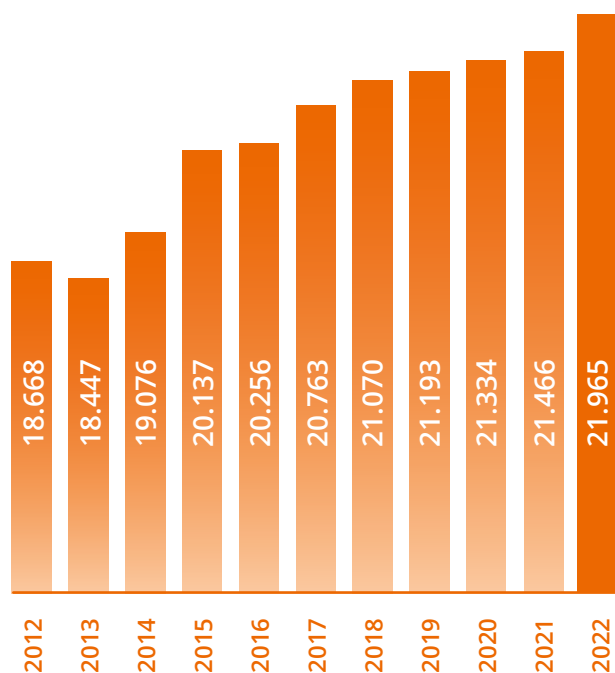
Unter dieser Position sind insbesondere die Erlöse aus Sollmieten und die Erlöse aus der Umlagenabrechnung ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten erhöhten sich hauptsächlich durch die Vollauswirkung der Vertragsabschlüsse des Vorjahres, durch Veränderungen von Nutzungsentgelten bei Neuvermietungen sowie durch Anpassung von Nutzungsentgelten bei

Entwicklung Jahresergebnis



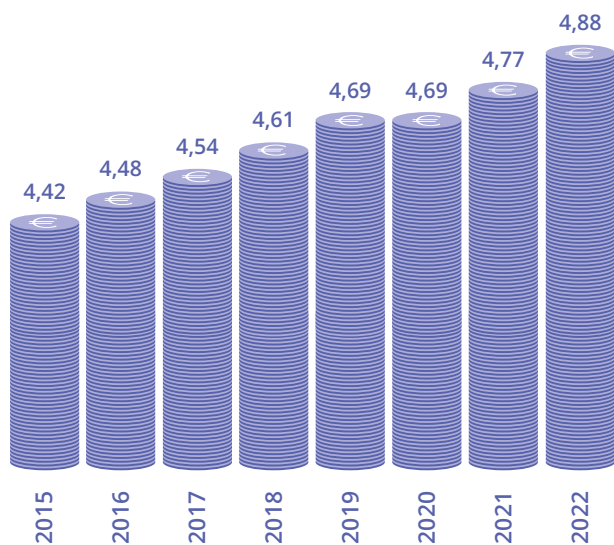
(Quelle: WBG Zentrum eG)

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€)



(Quelle: WBG Zentrum eG)

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



(Quelle: WBG Zentrum eG)

freiwilligen Vereinbarungen zur Einzelmodernisierung um 325 T€. Gleichzeitig erhöhten sich die abgerechneten Umlagen um ca. 146 T€. Die Erlösschmälerungen konnten ungeachtet der langen Herrichtungszeiten bei Neuvermietung aufgrund von Prozessoptimierungen im Vermietungsbereich wieder um 30 T€ verringert werden.

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

Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für eine Genossenschaftswohnung von 4,88 €/qm liegt deutlich unter dem Wert der Mietpreise von vergleichbaren Wohnungsunternehmen. Zur weiteren Sicherung der Finanzierung der notwendigen Maßnahmen im Bereich der Bestandserhaltung und -entwicklung wird daher aktuell die Strategie zur Anpassung der Entwicklung der Nutzungsentgelte speziell für Bestandsverträge erarbeitet.

Im Berichtszeitraum liegt mit insgesamt 211 Wohnungen die Anzahl der Kündigungen um 7 Wohnungen geringfügig über dem Vorjahresniveau. Dies führte zu einem leichten Anstieg der Fluktuationsrate auf 4,7 % (Vorjahr: 4,6 %).

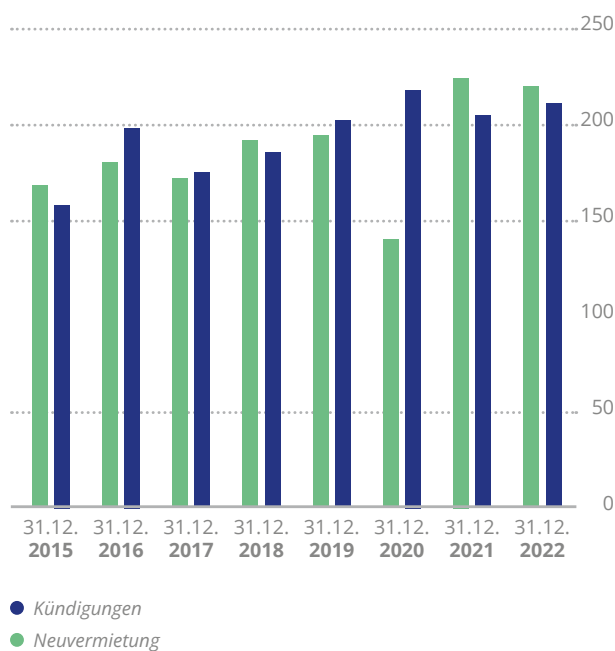
Gleichzeitig konnten im Jahr 2022 226 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 232). Davon waren 46 Wohnungswechsel innerhalb der WBG.

Zum Bilanzstichtag waren 58 Wohnungen nicht vermietet (2021: 65 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,31 % (Vorjahr: 1,47 %).

Die gleichbleibend hohe Anzahl der herzurichtenden Wohnungen und der Umfang der Wohnungssanierung bei Wohnungswechsel stieß auf personelle Engpässe bei den Firmen und auf Materialengpässe. Dies führte weiterhin zu längeren Zeiten der Herrichtung der Wohnungen und somit zu längeren Leerstandszeiten.

Die bestehende Altersstruktur der Mitglieder (siehe Grafik Seite 17) 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. Solange Material- und Firmenengpässe existieren, werden wir mit längeren Leerstandszeiten rechnen müssen. Eine zeitnahe Vermietung wird dadurch erschwert.

Entwicklung der Vermietung



(Quelle: WBG Zentrum eG)

Instandhaltungs- und Investitionskosten

Um unsere Immobilienbestände zu erhalten und weiterzuentwickeln, waren auch im Jahr 2022 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Insgesamt hat unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr **7,255 Mio €** dafür aufgewendet.

Eine der größten Positionen dabei war die Leerwohnungssanierung. Für 4,569 Mio € haben wir unsere Wohnungsbestände bei Nutzerwechsel, aber auch auf Nutzerwunsch, hergerichtet. Die komplette Erneuerung der Bäder, die Wohnungselektrik, die Fußböden, die malermäßige Instandsetzung und der Einbau von Einzelheizungen bei unseren dezentral versorgten Wohnungen waren die wesentlichen Maßnahmen.

Die Leerwohnungssanierung benötigt bei unseren zukünftigen Planungen ein besonderes Augenmerk. Wir verzeichnen einen stetig wachsenden Anstieg unserer finanziellen Aufwendungen. Dies liegt vorrangig an der allgemeinen Verteuerung, aber auch an dem stetig wachsenden Aufwand zur Herrichtung der Wohnungen. Die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen entspricht unseren Prognosen und ist im Moment relativ konstant. Trotzdem haben wir die Aufgabe, kurzfristig einen wirtschaftlich vertretbaren Weg für unsere Aufwendungen in der Leerwohnungssanierung zu finden.

Aufgrund der angespannten Personalsituation im technischen Bereich haben wir entschieden, die für 2022 geplanten Baumaßnahmen „Feuerwehrumfahrung Michelangelostraße“ und „Fassadensanierung Ostseestraße“ vorerst nicht auszuführen. Die Planungsphasen haben wir dabei so abgeschlossen, dass wir jeder Zeit wieder in die Umsetzung der Projekte einsteigen könnten.

In der Position „E-Check“ konnten wir in 2022 die Mängel an unseren elektrischen Anlagen aus den vorangegangenen Prüfungen abstellen. Die Weiterführung der Maßnahmen war aus Kapazitätsgründen auf Seiten der ausführenden Unternehmen etwas ins Stocken geraten. Die Prüfung unserer elektrischen Anlagen werden wir auch im Jahr 2023 weiterführen.

Im Projekt „Aufzugsverlängerung“ haben wir im vergangenen Jahr eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Ergebnis stellen wir fest, dass alle unsere mit einem Aufzug ausgestatteten Zugänge barrierefrei erschlossen werden könnten. Wir haben in 2022 mit der konkreten Projektarbeit begonnen und den Planungsprozess für die ersten fünf Zugänge angeschoben.

Unser Projekt „Neubau Greifswalder Straße 122“ haben wir einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen. Durch die stetig steigenden Zinsen und die erheblich gestiegenen Baupreise ist das Bauvorhaben derzeit nicht unter den ursprünglich angenommenen Bedingungen umsetzbar. Unter anderem aufgrund der geänderten Kostensituation haben wir das Bauvorhaben erneut unserer Vertreterschaft zur Abstimmung vorgelegt. Mit der Entscheidung der Vertreter vom 14.12.2022 ist das Projekt vorerst gestoppt.

Für unsere denkmalgeschützten Gebäude in der Lilli-Henoch-Straße haben wir im vergangenen Jahr einen Denkmalpflegeplan erstellt. Vereinfacht gesagt, ist das ein mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmter Fahrplan für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Nach erfolgter Freigabe durch das Landesdenkmalamt Berlin und die untere Denkmalschutzbehörde können wir dann unsere Maßnahmen ohne die aufwendigen Einzelabstimmungen mit den Behörden durchführen. Bei der Erstellung des Denkmalpflegeplanes für die Lilli-Henoch-Straße konnten wir auch 15 T€ Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch nehmen.

Im Vergleich zum Jahr 2021 haben wir 2022 mehr Geld für die Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben. Trotzdem liegen wir hinter unseren Zielen. Die Ursachen hierfür sind nicht nur auf die nach wie vor angespannte Marktsituation im Baugewerbe zurückzuführen. Die Maßnahmen im Instandhaltungs- und Investitionsbereich werden vorrangig von unserem technischen Bereich geplant und umgesetzt.

Mit unserem neuen technischen Vorstand lag ab April 2022 das Hauptaugenmerk im Aufbau und der Organisation dieses Bereiches unserer Geschäftsstelle. In 2022 konnten wir mehrere Fachkräfte für den technischen Bereich gewinnen, die unser Team nun tatkräftig unterstützen werden.

Zusätzlich galt es, die Vielzahl von Themen, vorrangig in der Instandhaltung, zu priorisieren und Lösungswege für die kommenden Jahre aufzuzeigen. Der Vorstand hat daher eine langfristige Konzeption erarbeitet. Hierin sind die wesentlichen Schwerpunkte in der Instandhaltung und Modernisierung benannt und kostenmäßig bewertet. Gleichzeitig werden Wege aufgezeigt, wie die erforderlichen Maßnahmen beherrschbar bleiben und umgesetzt werden könnten.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass aufgrund der fehlenden Kapazitäten im technischen Bereich und der sehr guten Auftragslage der ausführenden Unternehmen die Mittelabflüsse nicht wie geplant generiert werden konnten.

Gleichzeitig hat der stetige Anstieg der Baupreise zu einer rund zehn- bis fünfzehnprozentigen Verteuerung unserer Rahmenvertragsleistungen geführt. Wie bereits im oberen Abschnitt erwähnt, haben wir erkannt, dass gerade in der Leerwohnungssanierung geeignete Maßnahmen ergriffen werden müssen, um dieser Kostenentwicklung entgegenzuwirken.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Jahr 2022 haben wir in der Wirtschaftsplanung 2023 berücksichtigt.

Personalentwicklung

Im Jahr 2022 betrug der Personalaufwand rd. 2,4 Mio. € und erhöhte sich damit um rd. 275 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2022 und 2023 ist es gelungen, eine Reihe von offenen Stellen zu besetzen. Dennoch gestaltet sich die Gewinnung von Fachkräften für freie Stellen schwierig, so dass einige offene Stellen trotz intensiver Bemühungen noch nicht oder nicht zum entsprechenden Termin besetzt werden können und konnten.

Im Jahr 2022 blieb der durchschnittliche Personalbestand, ungeachtet einer Reihe personeller Veränderungen, nahezu unverändert zum Vorjahr.

Im Jahr 2023 werden wir unsere Bemühungen fortsetzen, 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, im Zuge der Corona-Pandemie unsere Geschäftsprozesse zum Schutze unserer Mitarbeiter und Mitglieder auf Bedingungen mit einer Verringerung der persönlichen Kontakte bzw. der Einführung von strengen Hygieneregeln und mit der Einhaltung von Abstandsregeln umzustellen. Seit 2021 waren wir als Arbeitgeber darüber hinaus verpflichtet, allen Mitarbeitern mobiles Arbeiten anzubieten.

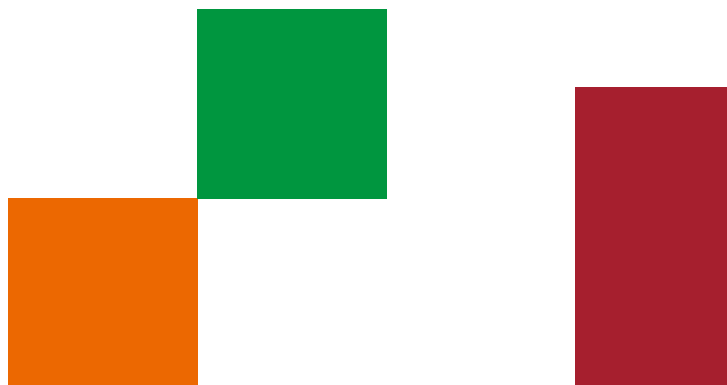
Diese Maßnahmen sind grundsätzlich seit April 2023 nicht mehr verpflichtend. Die Mitarbeiter haben ein hohes Engagement gezeigt, um auch unter den geänderten Bedingungen die anstehenden Aufgaben mit der entsprechenden Qualität zu erledigen. Dies war für uns Grundlage, den Mitarbeitern weiterhin die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten zu geben.

Gleichzeitig werden wir auch die Möglichkeiten der konkreten Terminvereinbarungen der Mitglieder mit unseren Mitarbeitern beibehalten. Mitarbeiter und Mitglieder haben so die Möglichkeit, sich individuell den jeweiligen Themen zu widmen. Darüber hinaus ist die telefonische Erreichbarkeit der Verwaltung über unser Back Office von 08:00 bis 18:00 Uhr (Freitag bis 13:00) gegeben. Auch per E-Mail erreichen Sie uns.

Auf dem Gebiet der Vermietung haben wir 2022 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. Dieses Angebot wird sehr gut angenommen.

Ziel ist auch, durch strukturelle und organisatorische Anpassungen der Prozessabläufe die Qualität der Dienstleistung für unsere Mitglieder zu erhöhen. Wir haben weitere personelle Vorkehrungen getroffen, um die Digitalisierung von Geschäftsprozessen zeitnah deutlich voranzutreiben.

Unser Dank nochmal an alle Mitarbeiter für die Leistungen gerade auch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie und den wachsenden Anforderungen bei der Umsetzung neuer gesetzlicher Regelungen im Zusammenhang mit der Abmilderung der Auswirkungen der Energiekrise seit dem letzten Jahr.



Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft hat sich in 2022 um 100 erhöht und liegt am 31.12.2022 bei 5.947. Insgesamt wurden 305 Mitglieder neu aufgenommen. Mitgliedsaufnahmen erfolgen in der Regel nur, wenn eine Vermietung von Wohnungen nicht an bereits aktive Mitglieder möglich ist. Außerdem konnten bis zum letzten Jahr nahe Angehörige unserer Mitglieder einen Antrag auf Beitritt zur Genossenschaft stellen. Aufgrund der starken Resonanz in den letzten Jahren übersteigt die Zahl der Mitglieder die Anzahl der Wohnungen um ein Drittel. Ungeachtet der Tatsache, dass wir bei Dauernutzungsverträgen zum Teil zwei Vertragspartner haben, mussten wir diese Aufnahmepraxis beenden, da wir zeitnah insbesondere keine ausreichenden nachgefragten Wohnungsangebote für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen können. (Aus der Wohnungsstruktur ist die geringe Anzahl von großen Wohnungen ersichtlich.)

Mitglieder werden daher derzeit nur noch im Zusammenhang mit einer Wohnungsanmietung neu aufgenommen, sofern kein vorhandenes Mitglied sich dafür interessiert.

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt aktuell bei 59,9 und damit unter 60 Jahren.

Aus der Altersstruktur unserer Mitglieder leiten sich die Herausforderungen für die künftige Entwicklung der Genossenschaft – die Gestaltung eines generationsübergreifenden Miteinanders in den Beständen und die Entwicklung von Wohnungs- und Sozialangeboten für verschiedene Altersgruppen – ab. Hierzu erarbeiten wir derzeit weitere Angebote.

Mitgliederbestand nach Altergruppen
Stichtag 17.05.2023



18 bis 24 Jahre	222	4 %
25 bis 30 Jahre	355	6 %
31 bis 35 Jahre	415	7 %
36 bis 40 Jahre	363	6 %
41 bis 45 Jahre	314	5 %
46 bis 50 Jahre	268	5 %
51 bis 55 Jahre	394	7 %
56 bis 60 Jahre	478	8 %
61 bis 65 Jahre	337	6 %
66 bis 70 Jahre	346	6 %
71 bis 75 Jahre	503	8 %
76 bis 80 Jahre	562	9 %
81 bis 85 Jahre	864	15 %
86 bis 90 Jahre	384	6 %
91 bis 95 Jahre	67	1 %
96 bis 100 Jahre	11	0 %
101 bis 105 Jahre	2	0 %
ohne Angabe	61	1 %

(Quelle: WBG Zentrum eG)



”

*Genossenschaft
bedeutet für mich:
Hilfe im Alltag
zu erfahren.*

GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN BEI DER WBG ZENTRUM

Nachdem die beiden Vorjahre erheblich durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie geprägt waren, konnten 2022 wieder vermehrt persönliche Begegnungen stattfinden. Auch die Kommissionen und Beiräte der Genossenschaft intensivierten wieder ihre Arbeit zu verschiedenen Themenkreisen.

Um in unserer Genossenschaft etwas zu gestalten, bedarf es nicht nur der Arbeit gewählter Gremien. Vieles, was unser genossenschaftliches Leben ausmacht, lässt sich direkt im nachbarschaftlichen Miteinander vor Ort regeln, in unseren Hausgemeinschaften. Deshalb unterstützt die WBGZ nach Möglichkeit aktiv Initiativen von Mitgliedern, wie zum Beispiel bei der Wiederbelebung der Haus- und Hoffesttradition anlässlich des 65. Jahrestages der Gründung der Genossenschaft. Die Mitglieder in der Lilli-Henoch-Straße feierten so ein Hoffest mit ca. 90 Kleinen und Großen, Jungen und Alten.

Bei sozialen Themen, wie zum Beispiel der Beratung zu Behördengängen oder bei Nachbarschaftskonflikten, helfen sich unsere Mitglieder gegenseitig. Mit seiner wöchentlichen telefonischen Sprechstunde bietet unser Mitglied Werner Zingler regelmäßig seinen Rat und seine Erfahrungen an.

Diese und ähnliche Aktivitäten wollen wir gern auch weiter fördern und unterstützen.

Dabei unterstützen wir nicht nur Initiativen von und für unsere Mitglieder, auch in der Nachbarschaft sind wir aktiv. Initiiert und organisiert durch den Nachbarschaftsverbund „Mühlenkiez!“ – mit Unterstützung vieler Vereine, Gewerbetreibender und Wohnungsbaugesellschaften aus dem Kiez – konnte am 10. September nach zweijähriger Pause wieder das Mühlenkiezfest stattfinden. Inmitten von Trampolinspringen, Live-Musik und Gulaschkanone war auch die WBGZ auf einem eigenem Info-Stand mit Spiel und Spaß dabei.



Hoffest in der Lilli-Henoch-Straße

Arbeit von Kommissionen und Beiräten

Zur Gestaltung und Organisation des genossenschaftlichen Lebens wurden von Vorstand und Aufsichtsrat sowie von der Vertreterversammlung Kommissionen und Beiräte gebildet, die mit ihrer Arbeit die Entscheidungen der Organe vorbereiten und unterstützen.

Baukommission

Neben der neu erarbeiteten, langfristigen Konzeption zur Bestandsentwicklung des neuen Technischen Vorstands, Mike Eichberg, bestimmten u. a. die Lage bei der Leerwohnungssanierung, mögliche Grundrissänderungen bei Bestandswohnungen und die Verbesserung des Brandschutzes die Tagesordnung der drei Treffen der Baukommission.

Daneben rückt die Nutzung regenerativer Energien immer stärker in den Fokus. Herr Eichberg informiert dabei über die aktuellen Initiativen, um z. B. ein für die WBGZ geeignetes Model zur Nutzung von Solarenergie zu finden, deren Vorteile auch den Mitgliedern der Genossenschaft zugute kommen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet der sukzessive barrierearme Umbau der Wohnungsbestände. Am 30. August 2022 stellte dazu das Ingenieurbüro IBRF der Baukommission die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie zu Aufzugsverlängerungen vor. Im Ergebnis wurde ein auf die Belange der Genossenschaft abgestimmtes Konzept erarbeitet und für das Jahr 2023 mit einem Schritt für die Umsetzung der ersten fünf Aufgänge begonnen.

Daneben werden Themen in der Baukommission aufmerksam verfolgt, die unser unmittelbares Wohnumfeld betreffen, wie die Entwicklung der Bebauung der Michelangelostraße und des Areals rund um den Ernst-Thälmann-Park. Informiert wurde auch über ein auf Veranlassung der WBGZ am 1. Juni 2022 durchgeführtes Videomeeting mit dem Bezirksamt Pankow. Hier wurde vom Bezirksamt noch einmal der aktuelle Planungsstand aufgezeigt.

Sozialkommission

Erklärtes Ziel der 2022 erstmals tagenden Sozialkommission ist, Ideen und konkrete Projekte zu fördern, die den sozialen Zusammenhalt unter den Mitgliedern stärken und praktische Lebenshilfe im Alltag bieten können. Dazu zählt zum Beispiel die Unterstützung von

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen, aber auch Beratungsmöglichkeiten bei Problemen von Mitgliedern.

Von der Sozialkommission wurde ein Themenkatalog mit konkreten Vorschlägen erarbeitet. Unter anderem wurde in Häusern ohne Aufzug der weitere Anbau von Klappsitzen im Treppenhaus angeregt. Diskutiert wurden aber auch die Fragen des neueingeführten Bürgergeldes, die Möglichkeiten und Anforderungen bei der Nutzung von Wohngeld und die Unterstützung bei der Beantragung des Härtefallfonds für Energiezahlungen unserer Mitglieder.

Umweltkommission

Wie unsere Genossenschaftsmitglieder stärker für das Thema Umwelt- und Naturschutz sensibilisiert und der „ökologische Fußabdruck“ der Genossenschaft verringert werden kann, stand im Fokus der Arbeit der Umweltkommission in diesem Jahr. Diskutiert wurde zum Beispiel die künftige Auswahl von Dienstleistern (Grünflächenpflege, Hausreinigung) unter verstärkt ökologischen Gesichtspunkten, die langfristige Anpassung der Außenanlagen an veränderte Klimabedingungen sowie Möglichkeiten einer ökologischen Energieerzeugung.

Um mehr Aufmerksamkeit für die „kleinen Biotope vor der Haustür“ zu wecken, verständigten sich die Mitglieder darauf, einen Wettbewerb zum „Schönsten Vorgarten“ ins Leben zu rufen. Die Kür des Gewinners soll im September 2023 erfolgen. Außerdem sollen für genossenschaftseigene Bäume „Bewässerungspaten“ gefunden werden. Im Mitglieder-Magazin werden die Aktionen jeweils vorgestellt und ausgewertet.



Mitglieder der Umweltkommission bei ihrer ersten Sitzung 2022

Satzungskommission

Insgesamt sieben Mal trafen sich die Mitglieder der Satzungskommission bisher zur Erarbeitung von Vorschlägen zu möglichen oder notwendigen Satzungsänderungen. Dabei erschöpfte sich die Arbeit nicht nur in den Sitzungen. Es bedurfte daneben weiteren, teilweise zeitaufwendigen Abstimmungen zwischen den Kommissionsmitgliedern und Gremien.

Aktuell sind die Mitglieder der Satzungskommission in der Finalisierung einer Fassung, die allen Mitgliedern dann zur Diskussion und Stellungnahme übergeben werden soll.

Dieses Ergebnis soll nach Auswertung der Ergebnisse den Vertretern zur Diskussion und Beschlussfassung übergeben werden. Plan ist dieses Grundsatzdokument der Genossenschaft in überarbeiteter Form im Jahr 2023 zu beschließen und somit einen Rahmen für die nächsten Jahre zu fixieren.

Redaktionsbeirat

Die Tätigkeit des Redaktionsbeirats war im Jahr 2022 auf das Erscheinen eines Mitglieder-Magazin ausgerichtet.

Im September 2022 konnte ein abwechslungsreiches Mitglieder-Magazin mit Unterstützung des Redaktionsbeirats fertiggestellt werden. Dabei engagierte sich der Redaktionsbeirat besonders bei den Berichten über die Arbeit der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrats aber auch kulturellen Themen, wie „Kunst im Öffentlichen Raum“.

Im April 2023 konnte an diese Tradition auch mit Unterstützung des Redaktionsbeirates angeknüpft werden. Durch die personelle Verstärkung auf diesem Gebiet werden aktuell eine Reihe von Vorschlägen vorbereitet und diskutiert, die künftig zu einer zeitnahen und papierlosen Kommunikation beitragen sollen.

Kommission Strategie und Demografie

Die Vertreterversammlung hat 2022 die Einrichtung einer Kommission „Strategie und Demografie“ beschlossen. Die Kommission will Ideen und umsetzbare Vorschläge erarbeiten, wie der demografische Wandel in der Genossenschaft gestaltet und insbesondere jüngere Mitglieder, insbesondere der Altersgruppe 35 bis 45 Jahre, für eine Mitarbeit in der Genossenschaft gewonnen werden können. Erste Arbeitsergebnisse sollen 2023 vorgestellt werden.



Mitglieder-Magazin der WBG Zentrum

Vertreterarbeit – Vertreterversammlungen 2022

Im Jahr 2022 fanden zwei Vertreterversammlungen statt. Durch die sukzessive Aufhebung der durch die Corona-Pandemie notwendig gewordenen Beschränkungen bzw. Einhaltung geltender Sicherheitsbestimmungen konnten beide Veranstaltungen wieder als nicht-öffentliche Präsenztreffen durchgeführt werden.

Vertreterversammlung am 16.06.2022

Neben den Regularien nach § 35 unserer Satzung (Gewinnverwendung und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat) standen u. a. Informationen zum Stadtumbau und eine Vielzahl von Themen der Vertreter auf der Tagesordnung.

In der Vertreterversammlung am 16. Juni 2022 stellte der Vorstand der WBGZ den Jahresabschluss für das Jahr 2021 vor. Mit einer Bilanzsumme von 155.344.428,81 € und einem Bilanzgewinn von 2.000.000,00 € wurde eine positive Bilanz gezogen. Der Bilanzgewinn wurde in die Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeiten von der Vertreterversammlung entlastet.

Der Aufsichtsrat berichtete über die Herausforderungen, die die Genossenschaft im vergangenen Jahr bewältigen musste. Insbesondere die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen stellten eine große Herausforderung dar. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Siemon, berichtete über die kritische Auseinandersetzung mit dem Bezirksamt Pankow zum Mobilitätskonzept, zur Nachverdichtung der Michelangelostraße und zum Bau der Schuldrehzscheibe im Thälmann-Park. Der Vorstand hatte sich dazu in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat an die neue Baustadträtin Rona Tietje gewandt und erreicht, dass ein fortgesetzter Austausch mit der Baustadträtin stattfindet.

Frau Dr. Katzwinkel erläuterte neben dem Jahresergebnis auch die drei wesentlichen Herausforderungen, vor denen die Genossenschaft in den nächsten Jahren stehen wird. Dazu gehören nicht nur die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie und die Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine bzw. die daraus folgenden wirtschaftlichen Verwerfungen, sondern auch die öffentliche Debatte über die Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungseinheiten.

Der Technische Vorstand, Mike Eichberg, informierte über den Stand laufender Baumaßnahmen, bevorstehende Maßnahmen sowie Pläne für die Zukunft.

Vertreterversammlung am 14.12.2022

Auf der Tagesordnung dieser Versammlung standen insbesondere die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zu aktuellen Themen der Genossenschaft, die Vorstellung der Vorhaben für das Jahr 2022, der aktuelle Stand des Neubauvorhabens Greifswalderstraße sowie die Fortschreibung der langfristigen Konzeption der Genossenschaft.

Hauptschwerpunkt waren die umfangreichen Darstellungen zur Entwicklung der Genossenschaft in den nächsten 10 Jahren. Der technische Vorstand Mike Eichberg ging dabei insbesondere auf die Methodik seiner Überlegungen, die Aufgabenstellung und die Ergebnisse ein.

Zusammenfassend steht ein Ausgabevolumen von derzeit 460 Mio. € vor uns, um die Bestände zu erhalten und für die neuen Anforderungen fit zu machen.

Die dafür erforderlichen Mittel können und müssen über Eigen- und Fremdfinanzierung generiert werden. Frau Dr. Katzwinkel machte deutlich, welche Mittel und Wege gegangen werden können, ohne die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu gefährden.

Insgesamt sehen Aufsichtsrat und Vorstand der WBG gute Chancen für die zukünftige Entwicklung, aber es bestehen auch Risiken durch nicht vorhersehbare gesellschaftliche, wirtschaftliche und gesetzliche Entwicklungen. Möglichkeiten zur Erweiterung des Bestandes werden geprüft. Der weiteren Entfaltung des internen Dienstleistungsangebots wird große Bedeutung zukommen. Konzeptionelle Überlegungen sind weiter zu intensivieren.

Die Vertreterversammlung stimmte der Fortschreibung der langfristigen Konzeption als Basis für die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung einstimmig zu.

Die Vertreterversammlung stimmt zudem mehrheitlich dem Beschlussantrag des Vorstandes zu, aufgrund der durch die Baupreisentwicklung der letzten Jahre erfolgten deutlichen Kostensteigerung und der daraus resultierenden Folgen sowie der aktuellen unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation, das Neubauprojekt Greifswalder Straße zum derzeitigen Zeitpunkt nicht umzusetzen.

JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A) Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		
	17.511,77	25.930,42
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	110.127.959,20	111.790.670,44
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.052.635,73	2.098.102,40
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.308,13	199.842,40
4. Bauvorbereitungskosten	1.813.972,94	1.748.777,56
Anlagevermögen insgesamt	114.181.387,77	115.863.323,22
B) Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.041.691,78	6.103.294,54
2. Andere Vorräte	42.088,23	33.596,59
	6.083.780,01	6.136.891,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	53.899,55	53.764,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	70.362,92	17.721,48
	124.262,47	71.485,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	17.643.231,82	17.587.436,94
2. Bausparguthaben	17.302.655,20	15.658.029,67
	34.945.887,02	33.245.466,61
C) Rechnungsabgrenzungsposten	30.133,32	27.262,36
Summe der AKTIVA	155.365.450,59	155.344.428,81

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A) Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.167,63	147.360,00
- der verbleibenden Mitglieder	5.088.691,71	5.019.226,63
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.600,00	7.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.740,66 € (VJ: 3.813,37 €)		
	5.239.459,34	5.173.626,63
II. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	6.606.075,89	6.390.070,65
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Vorjahr: 2.000.000,00 €)	23.276.432,02	20.332.384,89
	94.224.234,20	91.064.181,83
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.160.052,37	3.410.076,17
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.160.052,37	-1.410.076,17
	1.000.000,00	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt	100.463.693,54	98.237.808,46
B) Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	749.514,24	276.413,09
	749.514,24	276.413,09
C) Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.665.453,27	48.840.061,19
2. Erhaltene Anzahlungen	7.057.559,60	6.611.156,77
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.615,19	152.949,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.220.024,58	1.127.918,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 27.921,06 € (VJ: 22.943,44 €)	79.590,17	98.120,67
	54.152.242,81	56.830.207,26
Summe der PASSIVA	155.365.450,59	155.344.428,81

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.964.580,79	21.466.728,77
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-61.602,76	199.686,99
3. Sonstige betriebliche Erträge	465.593,67	279.160,30
	22.368.571,70	21.945.576,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.221.926,75	-9.958.853,81
Rohergebnis	11.146.644,95	11.986.722,25
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.967.836,84	-1.719.644,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -16.955,76 € (Vorjahr: -18.880,00 €)	-394.367,32	-368.958,45
	-2.362.204,16	-2.088.602,81
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.231.664,31	-3.185.422,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.337.830,67	-1.114.898,51
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	164.682,93	144.276,11
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: -552,01 € (Vorjahr: -712,06 €)	-1.378.895,22	-1.492.442,85
Ergebnis nach Steuern	3.000.733,52	4.249.631,39
10. Sonstige Steuern	-840.681,15	-839.555,22
Jahresüberschuss	2.160.052,37	3.410.076,17
11. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-216.005,24	-341.007,62
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	-944.047,13	-1.069.068,55
Bilanzgewinn	1.000.000,00	2.000.000,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

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 31.12.2022 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 auf Seite 26 dargestellt.

Anlagepiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibung des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene									
I. immaterielle Vermögensgegenstände									
	433.369,14	1.745,33	0,00	435.114,47	407.438,72	10.163,98	417.602,70	17.511,77	25.930,42
Zwischensumme	433.369,14	1.745,33	0,00	435.114,47	407.438,72	10.163,98	417.602,70	17.511,77	25.930,42
II. Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	181.611.502,29	1.410.692,43	0,00	183.022.194,72	69.820.831,85	3.073.403,67	72.894.235,52	110.127.959,20	111.790.670,44
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.518.220,51	4.708,95	0,00	2.522.929,46	420.118,11	50.175,62	470.293,73	2.052.635,73	2.098.102,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	710.908,77	67.386,77	27.944,08	750.351,46	511.066,37	97.921,04	581.043,33	169.308,13	199.842,40
Bauvorbereitungskosten	1.748.777,56	65.195,38	0,00	1.813.972,94	0,00	0,00	0,00	1.813.972,94	1.748.777,56
Zwischensumme	186.589.409,13	1.547.983,53	27.944,08	188.109.448,58	70.752.016,33	3.221.500,33	73.945.572,58	114.163.876,00	115.837.392,80
Anlagevermögen insgesamt	187.022.778,27	1.549.728,86	27.944,08	188.544.563,05	71.159.455,05	3.231.664,31	74.363.175,28	114.181.387,77	115.863.323,22

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 (11,7 T€).

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** (70,3 T€) sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (65,0 T€) ausgewiesen. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen im Geschäftsjahr keine **Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr**.

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 Rücklagenpiegel in der Tabelle unten.

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** in Gesamthöhe von **749,5 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 (**261,8 T€**) und die Instandhaltung (**36,2 T€**) sowie Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (**65,0 T€**).

Die übrigen Rückstellungen (**374,7 T€**) enthalten auch die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen (**21,7 T€**), welche entsprechend abgezinst wurde, sowie eine Rückstellung für einen Ablösebetrag aus einem Restitutionsanspruch (**330,0 T€**).

Die **„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“** verminderten sich um **3.174,6 T€**. Die planmäßigen Tilgungen betragen **3.010,5 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 Umlagen Abrechnung.

Die **„Sonstigen Verbindlichkeiten“** beinhalten auch Auseinandersetzungsguthaben von in den Vorjahren ausgeschiedenen Mitgliedern.

Die **„Sonstigen betrieblichen Erträge“** beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von **103,7 T€** und die satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von **128,7 T€**.

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

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

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

Ergebnisrücklagen	Stand am 01.01.2022 in €	Zuführung 2022 in €	Stand am 31.12.2022 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	6.390.070,65	216.005,24	6.606.075,89
Andere Ergebnisrücklagen	20.332.384,89	2.944.047,13	23.276.432,02
Summe	91.064.181,83	3.160.052,37	94.224.234,20

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2022** stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.665.453,27 (48.840.061,19)	3.271.824,27 (3.214.018,59)	7.371.899,28 (7.889.032,68)	35.021.729,72 (37.737.009,92)	*) 1.– 2.
Erhaltene Anzahlungen	7.057.559,60 (6.611.156,77)	7.057.559,60 (6.611.156,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.615,19 (152.949,93)	129.615,19 (152.949,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.220.024,58 (1.127.918,70)	1.220.024,58 (1.127.918,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	79.590,17 (98.120,67)	79.590,17 (98.120,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	54.152.242,81	11.758.613,81	7.371.899,28	35.021.729,72	
(Vorjahreswerte in Klammern)	(56.830.207,26)	(11.204.164,66)	(7.889.032,68)	(37.737.009,92)	

*) Art der Sicherung

1. Bürgschaft des Landes Berlin für 1.469.912,17 € Kredit DKB
2. Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 44.195.541,10 €)

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 wie folgt zusammen:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	21	5
Hausmeister	9	
	30	5

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Anfang 2022	5.847
Zugänge	305
Abgänge	205
Ende 2022	5.947

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 69,5 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. 2022 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, verpfändet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.160.052,37 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 216.005,24 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden 944.047,13 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.000.000,00 € in die Ergebnismrücklagen zur Verwendung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen 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
Mike Eichberg	ab 01.04.2022

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Ehrig Aufsichtsratsvorsitzender
*Dipl.-Ing. Ökonomie
und Ing. Maschinenbau*

Michael Siemon Stellv. Vorsitzender
Finanz-Controller

Kerstin Hollstein Schriftführerin
Konstrukteurin

Marika Urbich
Verwaltungsjuristin

Caroline Oppermann
Angestellte öffentlicher Dienst

Berlin, 30.03.2023


Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand


Mike Eichberg
Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDES ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2022

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 und Weiterentwicklung der Wohnsubstanz.

Durch den Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen und Aktivitäten fördern wir die Bindung unserer Mitglieder und deren Identifikation mit der Genossenschaft.

2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Das Jahr 2022 hielt verschiedenen Herausforderungen bereit und kann insgesamt als schwierig bezeichnet werden. Zunächst zeigten sich im gesamten Berichtsjahr weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die daraus resultierenden Störungen der Prozessabläufe und der Lieferketten beeinflussten auch die deutsche Wirtschaft noch in 2022.

Geprägt ist die wirtschaftliche Entwicklung zudem durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Seit dem Kriegsbeginn am 24.02. 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt bzw. negativ beeinflusst. Am deutlichsten zeigten sich die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen gewesen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Bewegungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Infolge der rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas mussten Ersatzlieferungen zu hohen Preisen beschafft werden. Der starke Anstieg der Energiepreise hat daher auch die Wohnungswirtschaft – insbesondere bei fälligen Vertragsabschlüssen – unter starken Druck gesetzt.

Die gestörten Lieferketten und der starke Energiepreisanstieg führten im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 %. Trotz des Rückgangs im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %; November 10,0 %) lag die Inflationsrate weiter auf einem sehr hohen Niveau. (Bereits im Dezember 2021 hatte die Inflationsrate allerdings – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – dabei auf einem Höchststand der letzten Jahrzehnte bei 5,3 % gelegen.) Vor allem die auch für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Preise für Energieprodukte erhöhten sich.

Aber auch bei Lebensmitteln kam es zur starken Preissteigerung. Insgesamt lag die Teuerungsrate im Vorjahr bei 6,9 %.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen bei Neuvertragsabschlüssen einhergeht.

Ungeachtet der komplizierten und angespannten Lage ist das preisbereinigte BIP gegenüber 2021 in Deutschland insgesamt nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 1,9 % gestiegen.

Für 2023 gehen führende Ökonomen davon aus, dass Deutschland eine Rezession erspart bleibt, es aber nur ein schwaches Wachstum von ca. 0,2 % geben kann. Die Inflation und die Entwicklung der Energiemärkte sind derzeit die wichtigsten Unsicherheitsfaktoren. Aktuell wird

einerseits mit nachlassenden Lieferengpässen und andererseits mit einer Inflationsrate von 5,4 % gerechnet.

Für die Berliner Wirtschaft ging die Investitionsbank Berlin (IBB) laut einer Prognose aus Dezember 2022 von einem Wachstum von ca. 2,5 % aus. Für 2023 rechnet die IBB mit minimalem Wachstum.

Die Arbeitslosenquote in Berlin sank im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr von 9,8 % auf 8,8 %. (Berlin weist damit gegenüber Deutschland mit einer Arbeitslosenquote von 5,3 % einen hohen Wert aus.)

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 9 %. Auch im Februar 2023 liegen die Verbraucherpreise um 9,3 % über dem Vorjahresmonat. Preistreiber sind dabei insbesondere Nahrungsmittel und Energie.

Der Baupreisindex für Wohngebäude 2022 (Basis 2015 = 100) lag in Berlin im November bei 162,1 (Vorjahresmonat: 138,9).

Höher war der Anstieg der Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Dieser betrug 180,3 im Vergleich zum Vorjahr 155,7 (Basis 2015 = 100). Für die Instandhaltung von Wohngebäuden war ein Indexwert für das Jahr 2022 im November von 167,4 zu verzeichnen. Dies bedeutet einen Anstieg von 18,1 % zum Vorjahr.

Die Zahl der Berliner Bevölkerung ist in 2022 nahezu unverändert geblieben.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

3. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Genossenschaft ist 2022 durch die eingangs geschilderten Prozesse beeinflusst worden. Für 2022 ergibt sich dennoch folgender Geschäftsverlauf.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um rd. 498 T€ auf 21.964,6 T€ (Vorjahr: 21.466,7 T€). Hauptbestandteile

sind insbesondere Erlöse aus den Betriebskostenumlagen in Höhe von 6.079,0 T€ (Vorjahr: 5.932,7 T€) und Mieterträge, gemindert um die Erlösschmälerungen, in Höhe 15.810,0 T€ (Vorjahr: 15.481,7 T€).

Die in letzteren enthaltenen Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen als Haupteinnahmequelle der Genossenschaft erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 326 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen der Nutzungsgebühren des Vorjahres, die Neuvermietungen des laufenden Jahres und die Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Einzelmodernisierungen auf Mieterwunsch.

Im Berichtszeitraum ist die Anzahl der Kündigungen mit 211 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr (204 Wohnungen) leicht gestiegen. Die Fluktuationsrate beträgt somit durchschnittlich 4,7 % (Vorjahr 4,6 %).

Gleichzeitig konnten im Jahr 2022 insgesamt 226 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 232). Davon waren 46 (Vorjahr: 43) Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG zu verzeichnen.

Zum Bilanzstichtag waren 58 Wohnungen nicht vermietet (2021: 65 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,31 % (Vorjahr: 1,47 %). Die Erlösschmälerungen der Wohnungen aus Leerstand verringerten sich um 42 T€.

Ungeachtet der noch bestehenden Engpässe der Firmen (Material und Personal) bei der Herrichtung von Wohnungen im Zuge von Wohnungswechsel, konnten auch durch veränderte Prozessabläufe die Leerstandszeiten verringert werden. Aufgrund langer Wohndauern werden Wohnungen mit einem erheblichen Sanierungsaufwand zurückgegeben, was sich sowohl kostenmäßig als auch zeitmäßig weiter auswirken wird.

Mit 0,2 % vom Umsatz sind die Forderungen aus Vermietung weiterhin auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Wir haben derzeit auch keine Hinweise, dass mit einem erheblichen Anstieg der Mietausfälle zu rechnen ist.

Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 7.231,4 T€ (Vorjahr: 4.965,1 T€) für den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes und somit rd. 2,2 Mio.€ mehr als im Vorjahr eingesetzt.

a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 5.774,7 T€ (Vorjahr: 4.416,9 T€) aufgewendet.

b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen) und Neubau

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.480,6 T€ (2021: 548,2 T€), davon 1.410,7 T€ für komplexe Leerwohnungssanierungen, insbesondere in den Beständen Q3A, durchgeführt.

Für Leerwohnungssanierung als aufwandswirksame Maßnahmen bzw. Investitionen wurden insgesamt Ausgaben in Höhe von 4.569 T€ (Vorjahr: 2.230 T€) getätigt. Mit einer Verdoppelung der Ausgaben zum Vorjahr liegt hierin auch der deutliche Mehraufwand im Bereich Instandhaltung/Modernisierung insgesamt begründet. Die Herrichtung der Wohnungen wurde insbesondere qualitativ den geänderten Anforderungen und Bedingungen angepasst. Auswirkungen zeigen hier aber auch deutlich die gestiegenen Preise für Bauleistungen.

Daneben wurden für Badsanierungen auf Mieterwunsch 707 T€ (Vorjahr: 445 T€) aufgewendet. Die Kosten für Kleininstandsetzung stiegen um 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.114 T€.

Für die Vorbereitungsleistungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 56 Wohnungen, mit Flächen für medizinische Praxen und die Geschäftsstelle, sind in 2022 noch Kosten in Höhe von 23 T€ (Vorjahr: 30 T€) angefallen (Die Fortführung der Maßnahme wurde 2021 unterbrochen.).

4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Das Jahr 2022 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis ab. Mit rd. 2,2 Mio. € liegt der Jahresüberschuss um rd. 1,2 Mio. € unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Einstellung von 216.005,24 € in die gesetzliche Rücklage und von 944.047,13 € in die anderen Ergebnissrücklagen auf 1,0 Mio. €.

Die Veränderungen resultieren insbesondere aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren in erster Linie für die Veränderung zum Vorjahr die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um fast 500 T€) und die wieder deutlich gestiegenen (plus 1,4 Mio. € gegenüber Vorjahr) Instandhaltungsaufwendungen ausschlaggebend.

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt betrug 2022 für unsere Genossenschaftswohnungen 4,88 € je qm und erhöhte sich im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahres um 0,10 € je qm.

Finanzlage

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

Zum Jahresende 2022 bestanden Liquiditätsreserven von 34.945,9 T€ (Vorjahr: 33.245,4 T€). Die Zahlungsfähigkeit ist somit bei einem normalen gesamtwirtschaftlichen Verlauf nachhaltig gesichert.

Der Cashflow 2022 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 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen 114.181,4 T€ (Vorjahr: 115.863,3 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert 145.978,4 T€ (Vorjahr: 146.923,5 T€)

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.681,9 T€ verringert. Den getätigten Investitionen in Höhe von 1.549,7 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.231,7 T€ gegenüber.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 2.160,0 T€ erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 100.312,9 T€ (Vorjahr: 98.083,4 T€). Das entspricht, gemessen am angepassten Bilanzvolumen, einer Eigenkapitalquote von 67,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % 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 (164,1 T€) im Zuge des Auslaufs der Zinsbindung um insgesamt 3.174,6 T€. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Kredite wurden bei Auslauf der Zinsbindung in 2022 umgeschuldet bzw. prolongiert. Zusätzliche Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2022 nicht aufgenommen.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Entwicklung der WBG Zentrum eG vollzog sich im Geschäftsjahr 2022 unter dem Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen relativ stabil. 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 nicht im vollen Umfang umgesetzt werden konnten.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Jahr 2022 konnten einige freie Stellen neu besetzt werden. Dies führte zu einem leichten Anstieg der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt. Die angespannte Situation auf dem Fachkräftemarkt wirkt sich auch für uns bei der noch anstehenden Besetzung weiterer Stellen nachteilig aus.

Die Mitarbeiter sind unser entscheidender 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 weiteren personellen, strukturellen und organisatorischen Anpassungen.

2022 haben wir die Maßnahmen – eingeführt infolge der Corona-Pandemie – fortgesetzt. Erweitert wurden die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens auf nahezu alle Verwaltungsmitarbeiter. Dies führte zu weiterhin veränderten Prozessabläufen. Die Umstellungen der letzten Jahre unter den speziellen Bedingungen stellte eine zusätzliche Herausforderung für die Mitarbeiter dar und forderte somit eine hohe Einsatzbereitschaft und Anpassungsfähigkeit der Mitarbeiter.

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 wird weiterhin von der Annahme der Eingrenzung des Krieges auf die Ukraine ausgegangen.

Abgeleitet von den gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstendenzen sind für die Genossenschaft insbesondere folgende Bereiche von Bedeutung:

- **Entwicklung der Energiepreise und Versorgungssicherheit**

Für einen Teil der mit Fernwärme versorgten Bestände mussten wir zum 01.10.2022 unter den o.g. Bedingungen neue Verträge zu deutlich veränderten Konditionen abschließen. Für einen zweiten Teil ist der Abschluss auf der gleichen Preisstruktur Ende April 2023 erforderlich.

Die damit einhergehenden Preiserhöhungen werden in Abhängigkeit der Entwicklung des Verbrauchs-

verhaltens zu höheren Nebenkosten führen können. Zur Vermeidung von erheblichen Nachzahlungen haben wir die Vorauszahlungen für unsere Nutzer angepasst. Die von der Bundesregierung beschlossene Absenkung der Mehrwertsteuer für Fernwärme und Erdgas, Entlastungen im Zuge der gesetzlich beschlossenen Preisbremsen und der Erstattung des Dezemberabschlags für Fernwärme und Erdgas werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen. Zur Vermeidung von Zahlungsausfällen für die Genossenschaft bedarf es der Nutzung der staatlichen Unterstützungsleistungen von Nutzern mit geringem Einkommen.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind aufgrund des milden Winters, der ausreichend vorhandenen Gasvorräte und des bewussteren Umgangs mit Energie nicht eingetreten. Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen.

Aufgrund der bestehenden Verträge waren wir gezwungen, Ende 2022 für nahezu den gesamten Bestand für die allgemeine Stromversorgung ab 01.01.2023 neue Verträge mit deutlich höheren Preisen abzuschließen. Die Strompreisbremse, rückwirkend gültig ab 01.01. 2023, wird den Preisanstieg jedoch abmildern.

Diese und weitere Preisanstiege und die Lohnanpassungen im Dienstleistungsbereich führten/führen auch zu weiteren Kostenerhöhungen im Bereich der Betriebskosten.

- **Materialengpässe und Baupreissteigerungen**
Materialengpässe und Preissteigerungen werden Einfluss auf die Wohnungsherrichtung und Umsetzung anderer technisch erforderlicher Maßnahmen haben. Es kann damit weiterhin zu zeitlichen Verzögerungen bei der Neuvermietung und damit steigenden Einnahmeausfällen kommen. Darüber hinaus steigen die Aufwendungen für die Einzelmaßnahmen.
- **Anstieg des Zinsniveaus**
Grundsätzlich sind alle Anschlussfinanzierungen gesichert. Für ein Darlehn mit Zinsbindungsende 2023 wurde die Zuteilung von Bausparverträgen beantragt.

Weitere Finanzierungen sind bis Ende 2022/2023 nur für Modernisierungs-Neubaumaßnahmen erforderlich, sofern, wie in der Strategie der Genossenschaft vorgesehen, ein Teil fremdfinanziert werden soll. Bei einer nicht auszuschließenden Verschlechterung der allgemeinen Finanzierungsbedingungen in der Zukunft kann diese jedoch Auswirkungen auf die Umsetzung der Maßnahmen haben.

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 und
- ein Liquiditätsrisiko durch den Ausfall von Mieteinnahmen infolge von Leerstand und Zahlungsunfähigkeit der Mitglieder auf Basis des gegenwärtigen Wissensstandes als nicht bestandsgefährdend eingeschätzt.

Wir werden die o.g. Beobachtungsfelder regelmäßig betrachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Ungeachtet aller Unwägbarkeiten schätzen wir ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2022 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 2022 für 2023 verabschiedete Jahresplanung wurde auf der Grundlage der auf nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung ausgerichteten langfristigen Erfolgs- und Finanzpläne aufgestellt. Die langfristige Prognose wurde unter Einbeziehung der technischen Bedarfe der Entwicklung und Erhaltung des Bestandes im Dezember 2022 mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern als Grundlage für die weitere Arbeit beschlossen

Der in 2022 verabschiedete Plan für das Jahr 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 800 T€ aus.

Für 2023 wurden in 2022 insgesamt 9,6 Mio.€ Ausgaben in den Bestand geplant. Davon sind für Instandhaltungsmaßnahmen 6,8 Mio. € sowie 2,8 Mio. € für Investitionen vorgesehen. Neben der Fortführung der Maßnahmen zur Herrichtung der Wohnungen im Neubezug – mit 4,8 Mio.€ die Hälfte des Budgets – 500 T€ für Badsanierungen auf Nutzerwunsch, 1,6 Mio. € für

Kleinreparaturen, sind insbesondere 1,5 Mio. € für Investitionen in die Aufzugserneuerung/-verlängerung geplant. Für 2023 sind weiterhin vorbereitende Arbeiten für die Projekte der folgenden Jahre vorgesehen, deren Schwerpunktsetzung sich aus der langfristigen Konzeption der Genossenschaft ableitet.

Die Umsetzung der Maßnahmen 2023 ist weiterhin von der Baupreisentwicklung, der Firmkapazitäten und der Materialbereitstellung beeinflusst.

Intern wurde die personelle Basis für die Umsetzung der Maßnahmen verstärkt und es werden weitere Prozessoptimierungen vorbereitet und umgesetzt.

Die Neuaufnahme von zusätzlichen Darlehen ist für 2023 nicht vorgesehen.

Unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen sind wir auch 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 grundsätzlich so ausgestattet, dass wir erwarten, eine vergleichsweise längere Übergangszeit überbrücken zu können. Den erforderlichen Umfang und die Richtung der Maßnahmen zur Bestandsentwicklung unter Beachtung von gesetzlichen Anforderungen und der demografischen Entwicklung werden wir unter den o.g. gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstendenzen unter Einbeziehung der Erschließung interner und externer Finanzierungsmöglichkeiten auf Grundlage unserer Konzeption regelmäßig konkretisieren.

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, 30.03.2023

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG


Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand


Mike Eichberg
Vorstand



BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

Das Jahr 2022 war geprägt durch den Ukrainekrieg und den Veränderungen in der Weltlage. Das hat zu massiven Veränderungen in der Weltwirtschaft geführt. So sind die Energie-, Rohstoffpreise und Baukosten erheblich gestiegen und außerdem traten Lieferschwierigkeiten insbesondere bei Baumaterialien auf. Trotz dieser Auswirkungen und Veränderungen in der Weltlage konnte die Geschäftstätigkeit und Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft weiterhin positiv gesichert werden.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich Beratungen mit dem Vorstand als auch interne Beratungen durchgeführt. Ziel der Beratungen mit dem Vorstand war es auf der Grundlage unserer Satzung gemäß § 24 Absatz 1 den Vorstand in seiner Tätigkeit zu überwachen, zu kontrollieren, zu fördern und auch die Arbeit kritisch auszuwerten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Vorstand erst ab 01.04.2022 durch den neuen Technischen Vorstand vollzählig war, was zu erheblichen Verbesserungen im technischen Bereich geführt hat.

Womit beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Beratungen?

- Vorbereitung, Durchführung und Sicherung des Jahresabschlusses 2022
- Quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft
- Plan 2023
- Erarbeitung einer langfristigen Konzeption zur Entwicklung unserer Genossenschaft in den folgenden Jahren. Hier ein Dank an alle Mitarbeiter die an diesem Dokument mitgewirkt haben
- Beratungen mit dem Bezirksamt Pankow mit der zuständigen Stadträtin Frau Rona Tietje zu den Fragen der Nachverdichtung an der Michelangelostraße und der Bebauung im Thälmann-Park. Die weiteren Beratungen aufgrund der Neuwahlen in Berlin konnten nicht fortgesetzt werden. Wir werden dieses im II. Halbjahr 2023 wieder auf die Tagesordnung des neuen Aufsichtsrates setzen lassen.
- Stand der Betriebskosten aufgrund der massiven Veränderungen in der Preisentwicklung
- Fragen des Brandschutzes. Dieses ist ein Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2023.
- Stand zum Wohn- und Geschäftshaus Greifswalder Straße. Dazu wurde in der Vertreterversammlung im Dezember 2022 ein entsprechender Beschluss gefasst.
- Stand der Kommissionsarbeit. Hier ist zu bemerken, dass alle Kommissionen aktiv arbeiten.
- Auswertung von Hinweisen und Kritiken von Vertretern und Genossenschaftsmitgliedern.



Wie ist die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft in der gegenwärtigen Zeit?

Das Geschäftsjahr 2022 konnte wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Es wurde ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 von T€ 828,1 geplant. Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Jahresüberschuss mit rund Mio. € 2,2 ab, liegt aber Mio. 1,3 unter dem Ergebnis des Vorjahres. Dieses resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für die Instandhaltung. 2021 betrugen die Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen Mio. € 4,4 und 2022 Mio. € 5,8.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt € 4,88 je qm Wohnfläche. Damit liegt unsere Genossenschaft erheblich unter dem Durchschnitt in Berlin.

Die Mieterfluktuation betrug 4,7 % (211 Wohnungen) über dem gesamten Wohnungsbestand. Dieser Wert ist ebenfalls gegenüber den Durchschnitt in Berlin gering. Im Jahr 2022 wurden insgesamt T€ 7.231,4 im Vorjahr T€ 4.965,1 für die Werterhaltung und die Wertverbesserung unseres Bestandes und somit Mio. € 2,2 mehr als im Vorjahr ausgegeben.

Neue Kredite wurden nicht aufgenommen.

Den Zahlungsverpflichtungen ist unsere Genossenschaft stets fristgerecht nachgekommen.

Der Aufsichtsrat möchte sich in diesem Zusammenhang bei allen denen bedanken, die dazu beigetragen haben, dass dieses Ergebnis erreicht werden konnte. Auch möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Kommissionen für ihre geleistete Arbeit und Bereitschaft ebenfalls bedanken und für das entgegengebrachte Vertrauen.

Berlin, 16.05.2022

Gerhard Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG

Michael Siemon
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

(Stand Mai 2023)

Vorstand Dr. Steffi Katzwinkel
Mike Eichberg

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

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell (Stand 25. Mai 2023) wie folgt zusammen:

Amtszeit bis 2026

Dr. Gabriele Ahnis
Lothar Buchholz
Reinhard Eitner
Hans-Joachim Freund
Katharina Golde
Nikita Häßler
Hans-Joachim Kagischke
Belinda Kmiciek
Heinz-Holger Lange
Klaus Meier
Brigitte Ohst
Bill Pommnitz
Sibylle Reypa
Nicole Rykala
Matthias Schüssler
Burckhard Steinert
Dr. Andreas Urbich
Birgit Wutschik

Martin Barthold
Alexander Büchner
Sven Feldmann
Britta Frosina
Manuela Harder
Mathias Hempel
Thomas Klaffert
Horst Krüger
Erika Leßmann
Manfred Moritz
Tim Pau
Gerd Pöthke
Rainer Ritschel
Christian Schmidt
Rudolf Schütze
Heike Straach
Olaf Wend
Werner Zingler

Astrid Böttcher
Steffen Dureck
Manfred Fell
Gert Gampe
Bodo Harnisch
Axel Herrmann
Melanie Klein
Henryk Lang
Heidemarie Marx
Uwe Mühlenberg
Herward Petri
Ulrich Repka
Uwe Rothmann
Gunda Schmitt
Annerose Stab
Rex Thieleke
Joachim Wenzel

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

Layout:

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

Bildernachweis:

Titel: ©Wayhome Studio/AdobeStock, ©ViDi Studio/
AdobeStock, ©Halfpoint/AdobeStock, ©Asier/
AdobeStock, ©Alexander Rath/AdobeStock,
©deagreez/AdobeStock

S. 5: ©WBG Zentrum

S. 6: ©Wayhome Studio/AdobeStock

S. 10: ©Asier/AdobeStock

S. 12: ©ViDi Studio/AdobeStock

S. 18: ©Halfpoint/AdobeStock, ©WBG Zentrum

S. 19: ©WBG Zentrum

S. 20: ©WBG Zentrum

S. 35: ©WBG Zentrum

S. 37: ©WBG Zentrum

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