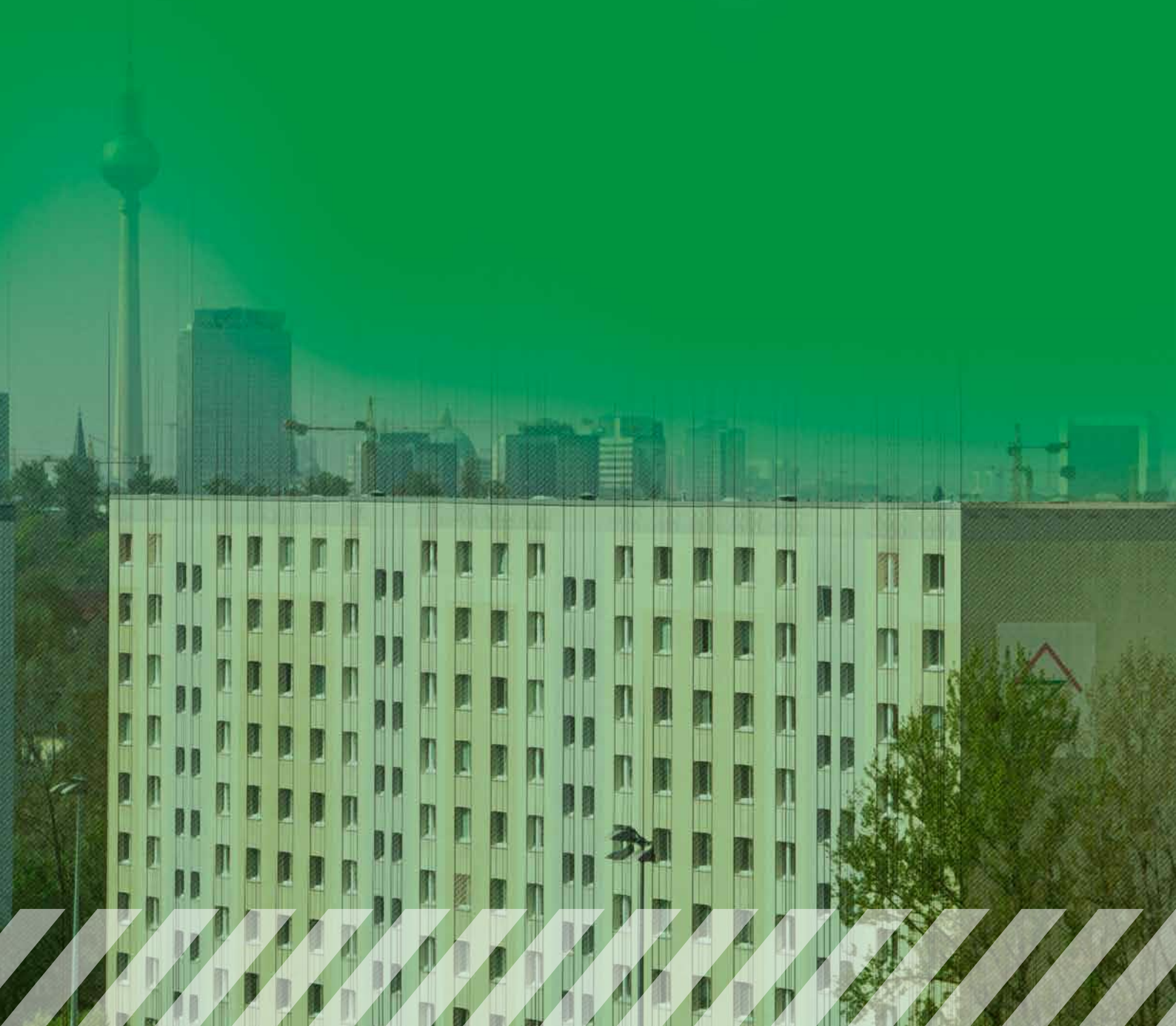


# GESCHÄFTSBERICHT 2023





# INHALTSVERZEICHNIS

04

Vorwort

06

Auf einen Blick

07

Gesamtwirtschaftliche Lage  
2023 und  
Ausblick auf 2024

11

Genossenschaft  
im Jahr 2023  
und Ausblick auf 2024

13

Genossenschaftliches  
Leben bei  
der WBG Zentrum

19

Jahresabschluss 2023

23

Anhang zum  
Jahresabschluss 2023

29

Lagebericht des Vorstandes  
zum Geschäftsjahr 2023

39

Bericht des Aufsichtsrates  
der WBG Zentrum eG  
zum Geschäftsjahr und  
zum Jahresabschluss 2023

42

Organe der Genossenschaft

43

Impressum

## Redaktioneller Hinweis:

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

T€ = Tausend Euro (z.B. 176,8 T€ = 176.800 Euro)

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

in einer Zeit, die der Gesellschaft im Allgemeinen und der WBG Zentrum eG im Besonderen geänderte Perspektiven abverlangt, aber auch Chancen eröffnet, stehen wir weiterhin vor zahlreichen Aufgaben. Inzwischen kann unsere Genossenschaft bald auf stolze 70 Jahre zurückblicken – nahezu ein Menschenleben.

**Menschen, die hier leben** – sie sind das Herz unserer Genossenschaft.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten hat die Genossenschaft viele kleine Herausforderungen gemeistert und große Umbrüche bewältigt. Darauf konnte sie immer aufbauen und wachsen. Auch im Jahr 2023 gab es zahlreiche solcher Ereignisse. Viele Themen wurden bearbeitet oder angestoßen. Die seit Jahren hohe Zahl an Nutzerwechseln in der Genossenschaft betraf in 2023 über 200 Wohnungen. Der überwiegende Großteil wurde vor der Neuvermietung umfassend instandgesetzt.

In der Geschäftsstelle und in der Belegschaft gab es viele personelle, organisatorische und räumliche Veränderungen. Inzwischen sind alle Stellen besetzt. Gleichzeitig wurde die Modernisierung der Büroräume und Arbeitsplätze weiter voran-

getrieben. Für alle Mitarbeiter der Genossenschaft war es ein sehr forderndes Jahr. Wir danken jedem Einzelnen herzlich für das Durchhaltevermögen und das Engagement für die Vielzahl der täglichen Aufgaben.

Aus wirtschaftlicher Sicht standen erneut, neben den notwendigen Instandhaltungen, die Energie- und Betriebskosten im Fokus. Insbesondere im Vergleich zu 2022 gab es hier eine Stabilisierung. Trotz aller Einflüsse war die Sicherstellung der finanziellen Stabilität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft stets gewährleistet.

Neben den Vertreterversammlungen und der Wahl des Aufsichtsrates haben Informationsveranstaltungen zu den Aufzugsverlängerungen in der Hanns-Eisler-Straße und zum Neubauprojekt Greifswalder Straße stattgefunden. Es gab verschiedene Kommissions- und Gremiensitzungen. Viele Mitglieder und Nutzer bringen sich in unsere Genossenschaft ein, teils einzeln, oft gemeinsam. Dies geschieht manchmal auf formellem Wege und häufig im Austausch untereinander in der Nachbarschaft oder auf gemeinsamen Veranstaltungen und Treffen. Diesen Weg des Miteinanders, des Austausches und der respektvollen Kommunikation möchten wir auch weiterhin fördern.



Unsere Fähigkeit, gemeinsam Hindernisse zu überwinden, hat uns gestärkt und wird uns auch in Zukunft antreiben, die bevorstehenden Investitionen voranzubringen.

Die aktuellen Herausforderungen durch die sich ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen bieten Chancen, unsere Bestände zu modernisieren und unsere Gemeinschaft langfristig lebenswert zu gestalten. Mit einer optimistischen Einstellung und ein bisschen Mut werden wir Wege finden, unsere Genossenschaft auf weitere stolze 70 Jahre vorzubereiten.

**Menschen, die hier leben** – sie sind die Zukunft unsere Genossenschaft.

Unsere Genossenschaft ist ein Ort des Miteinanders und der Weiterentwicklung. Wir schätzen das Engagement und die Unterstützung aller Beteiligten, die helfen, unsere Vision zu verwirklichen. Nur gemeinsam können wir unsere Genossenschaft aktiv gestalten.

  
Mike Eichberg  
Technischer Vorstand

  
Michael Siemon  
Kaufmännischer Vorstand



## AUF EINEN BLICK

|                                              | 31.12.2023                  | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Anzahl der Mitglieder                        | <b>6.020</b>                | 5.947        |
| Geschäftsguthaben                            | <b>5.118,6 T€</b>           | 5.088,7 T€   |
| Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten        | <b>4.450</b>                | 4.447        |
| Bilanzsumme                                  | <b>144.489,5 T€</b>         | 155.365,5 T€ |
| Bank- und Bausparguthaben                    | <b>26.689,3 T€</b>          | 34.945,9 T€  |
| Jahresüberschuss (Klammer ohne Sondereffekt) | <b>-54,5 T€ (1.683,3T€)</b> | 2.160,1 T€   |
| Kreditverbindlichkeiten                      | <b>34.254,8 T€</b>          | 45.665,5 T€  |
| Investitionen                                | <b>1.506,2 T€</b>           | 1.573,1 T€   |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung     | <b>22.384,6 T€</b>          | 21.964,6 T€  |
| Instandhaltungsaufwendungen                  | <b>6.991,0 T€</b>           | 5.774,7 T€   |
| Personalaufwendungen                         | <b>2.951,2 T€</b>           | 2.362,2 T€   |
| Eigenkapitalquote                            | <b>69,5 %</b>               | 67,2 %       |
| Leerstandsquote 31.12.                       | <b>1,2 %</b>                | 1,3 %        |
| Fluktuationsrate                             | <b>4,6 %</b>                | 4,7 %        |



# GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE 2023 UND AUSBLICK AUF 2024 FÜR DEUTSCHLAND, BERLIN UND BRANDENBURG

*Programmiert auf Sicherheit,  
halte ich unsere Systeme am laufen  
und Sorge dafür,  
dass unsere Mitarbeiter effizient  
arbeiten können.*

*Thomas Schade  
IT-Administrator*



Die deutsche Wirtschaft konnte sich 2023 kaum erholen, da sie durch geopolitische Krisen, Energieknappheit, Inflation und ungünstige Finanzierungsbedingungen belastet wurde. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,3 % aufgrund einer geringeren Nachfrage im In- und Ausland.

Trotzdem blieb der Arbeitsmarkt robust, mit einer Rekordzahl von 45,9 Millionen Erwerbstätigen. Die Beschäftigung stieg vor allem durch Zuwanderung, hauptsächlich im Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 5,7 %.

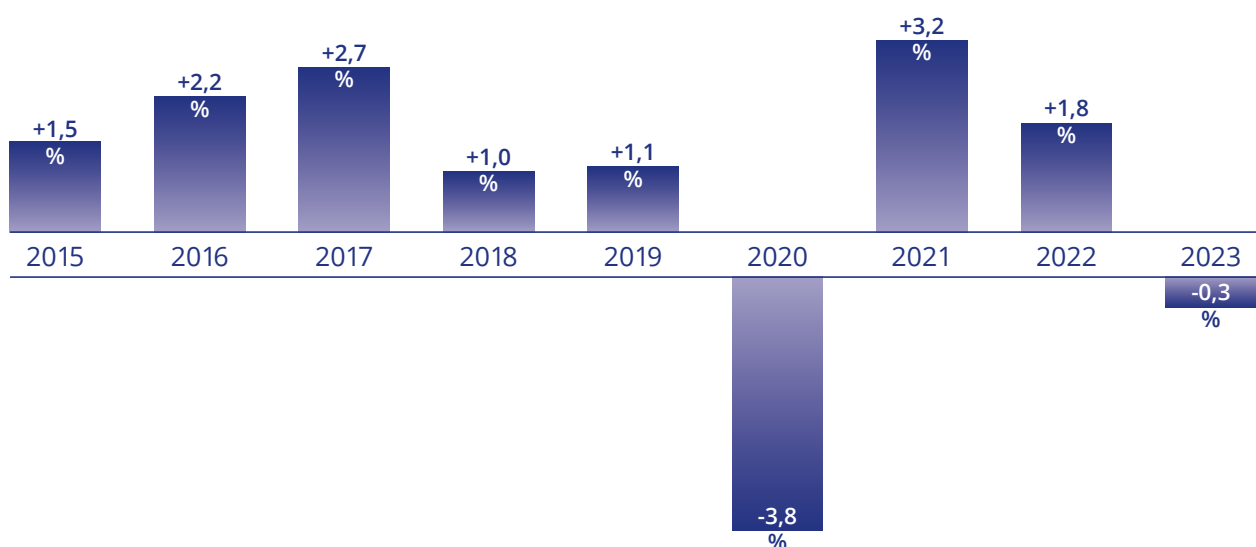
Die Inflation sank im Dezember 2023 auf 3,7 %, jedoch betrug die Jahresinflation durchschnittlich 5,9 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen um 8,5 % im Jahresmittel. Nach zehn Zinserhöhungen lag der Leitzins im Euro-Raum Ende 2023 bei 4,5 %, was die Finanzierung von Bauprojekten verteuerte. Die Nominallohne stiegen im dritten Quartal um 6,3 %, allerdings fiel

der Reallohnzuwachs aufgrund der hohen Inflation gering aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug 10 % zur Bruttowertschöpfung bei, mit einem Anstieg der Nettokaltmieten um 2,1 %, deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate. Jedoch belasteten hohe Bau- und Finanzierungskosten die Branche. Für 2024 wird ein Rückgang der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen um etwa 4,0 % erwartet. Eine Erholung könnte 2025 eintreten, wenn sich die Förder- und Finanzierungsbedingungen verbessern und die Klimaschutzanforderungen steigen.

Berlin zeigt relative Stabilität trotz wirtschaftlicher Turbulenzen. Die Wirtschaftsleistung sank im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 %, weniger als der Bundesdurchschnitt. Die Verbraucherpreise stiegen um 6,2 %, etwas langsamer als im Vorjahr, aber über dem Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

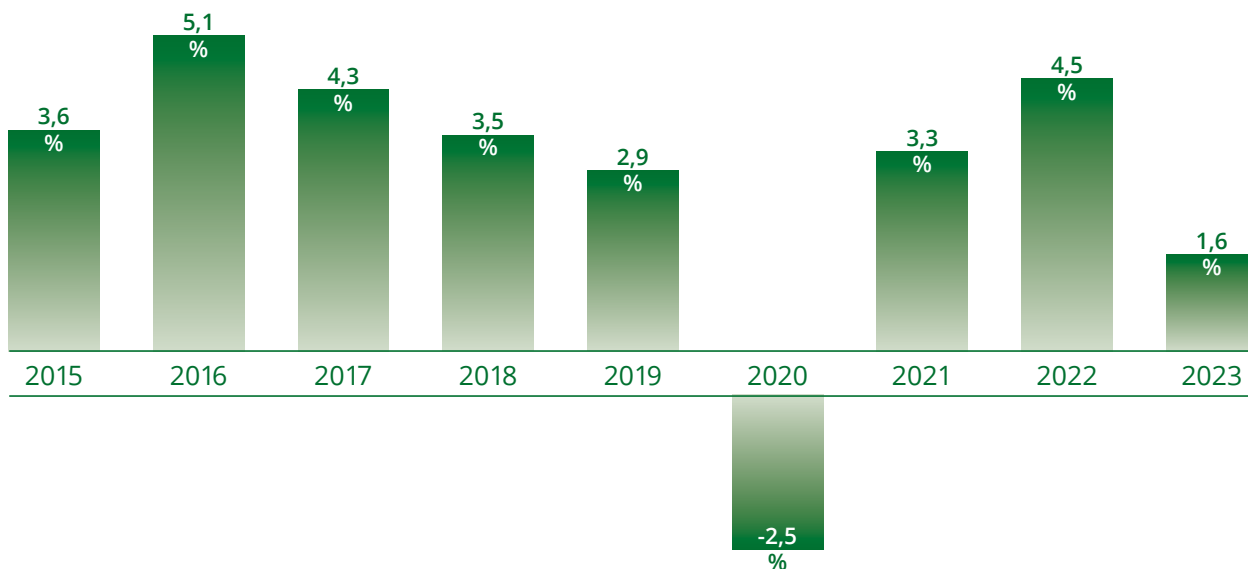
### **Wirtschaftsleistung Bruttoinlandsprodukt in Deutschland** Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



(Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“, April 2024)

**Wirtschaftsleistung Bruttoinlandsprodukt in Berlin**

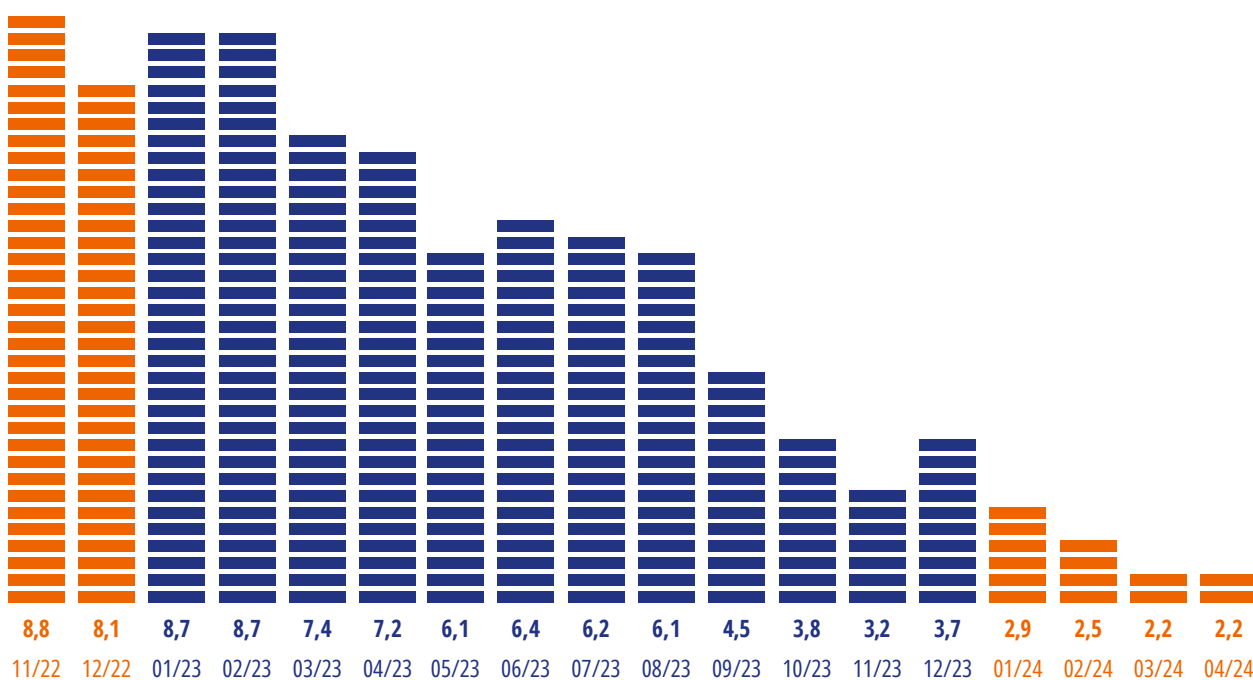
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



(Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“, April 2024)

**Inflationsrate in Deutschland von November 2022 bis April 2024**

(Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat in %)



(Quelle: ©Statista 2024)

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 1,6 %, während die Arbeitslosenquote bei 9,1 % lag, die zweithöchste bundesweit. Die Reallöhne stiegen leicht um 0,3 % im dritten Quartal.

Der Mietwohnungsmarkt blieb angespannt, mit einem leichten Bevölkerungswachstum von 0,4 % im ersten Halbjahr. Die Baufertigstellungen erreichten nicht das Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Die Neubaupreise stiegen um 8,4 %, damit jedoch langsamer als 2022. Hohe Kosten und fehlende Digitalisierung in der Verwaltung beeinträchtigen weiterhin den Wohnungsmarkt, was zu einem Rückgang der Investitionen führt.

Brandenburgs Wirtschaft verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 ein Wachstum von 6 %, das stärkste unter allen Bundesländern. Dies wurde hauptsächlich vom Verarbeitenden Gewerbe angetrieben, insbesondere von der Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetrieben.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 6,5 %, obwohl sie sich im Vergleich zum Vorjahr leicht abschwächten. Die Beschäftigung verzeichnete eine leichte positive Entwicklung, während die Arbeitslosenquote auf 5,9 % anstieg. Die Reallöhne stiegen im dritten Quartal um 0,6 %.

Der Wohnungsmarkt in Brandenburg verzeichnete ein leichtes Bevölkerungswachstum, hauptsächlich durch Zuwanderung aus dem Ausland und aus Berlin. Während einige Regionen schrumpfen, profitieren andere, wie das Berliner Umland und Städte wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, von einer steigenden Wohnnachfrage. Dennoch müssen in schrumpfenden Städten überschüssige Wohnungen abgerissen werden. Die Baupreise stiegen ebenfalls stark an, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Dies führte zu weiter gedämpften wohnungswirtschaftlichen Investitionen, die auch für 2024 keine Belebung erwarten lassen.



# GENOSSENSCHAFT IM JAHR 2023 UND AUSBLICK AUF 2024

*Wir sind die gute Seele  
der Genossenschaft.*

*Katja Linde & Monique Buttke  
Backoffice Mitgliederbetreuung*



Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG wurde 1957 im Prenzlauer Berg gegründet und bewirtschaftet erfolgreich Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Stellplätze und Garagen. Mit ihren 4.423 Wohnungen ist es eine Genossenschaft mittlerer Größe, deren besonderen Charakter unter anderem die zentrale Lage in Berlin und die kompakte Gebietserstreckung der Bestände ausmacht. Die Satzung legt hohen Wert auf die Förderung der Mitglieder durch eine qualitätsvolle Wohnungsversorgung und unterstützende Dienstleistungen. Dieses Ziel lässt sich nur durch gemeinsames Handeln und Kommunizieren der Mitglieder, Nutzer, Vertreter und Gremien erreichen.

Zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebes in der Geschäftsstelle und in den Wohnanlagen bedarf es vor allem eines engagierten und gut eingespielten Teams von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Im Jahr 2023 gab es hier viele Veränderungen, geprägt durch Mitarbeiterwechsel und das Einsetzen des wohlverdienten Ruhestands bei einigen langjährigen Mitarbeitern. Im Verlauf des Jahres wurden alle freien Stellen neu besetzt. Die Personalentwicklung der Genossenschaft ist stabil.

Im Geschäftsverlauf 2023 stiegen die Umsatzerlöse leicht, während Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen weiter deutlich zunahmen. Das geplante Neubauprojekt Greifswalder Straße 122 wurde in seiner ursprünglichen Form aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Dies steht in Verbindung mit dem Auftrag, in 2024 eine finanzierbare Variante für die Ertüchtigung des

Ärztehauses und den Neubau eines Genossenschaftlichen Zentrums zu erarbeiten.

Die Ertragslage der Genossenschaft war durch einen einmaligen Sondereffekt negativ, dennoch wurden Zahlungsverpflichtungen stets erfüllt. Der Sondereffekt ergibt sich aus der o. g. Aufgabe des bisherigen Neubauprojektes. Die dafür bis dato angefallenen Projektkosten i. H. v. 1,8 Mio € belasten das Jahresergebnis 2023.

Die Vermögenslage ist dennoch ausgeglichen, das Eigenkapital solide.

Ein umfassendes Risikomanagement überwacht Unternehmensrisiken wie steigende Betriebskosten und Materialkosten. Die Genossenschaft setzt langfristig auf eine nachhaltige Entwicklung, um auch den gesetzlichen Anforderungen, die in den kommenden Jahren entstehen, begegnen zu können. Hierbei muss auch stets die langfristige Konzeption der Bestandsentwicklung im Auge behalten werden.

Die Prognose für 2024 sieht einen positiven Jahresüberschuss vor, mit geplanten Investitionen in den Bestand und weiteren Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung. Die Genossenschaft erwartet keine existenzgefährdenden Risiken und bleibt zahlungsfähig. Diese Sicherheit wird gestützt durch die für das erste Halbjahr 2024 geplante Erhöhung der Nutzungsentgelte. Dadurch können die grundlegenden Instandhaltungsmaßnahmen durch die Einnahmen gedeckt werden, sodass für 2024 keine Kreditaufnahme bei Banken vorgesehen ist.



# GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN BEI DER WBG ZENTRUM

*Für mich steht die Förderung  
und Unterstützung  
unserer Mitglieder für  
ein genossenschaftliches  
Zusammenleben  
im Mittelpunkt.*

*Mirko Voigt  
Sozialmanagement/Mitgliederservice*



Im vergangenen Jahr hat die WBG Zentrum eG wieder Initiativen zur Förderung des genossenschaftlichen Zusammenhalts durchgeführt und das freiwillige Engagement ihrer Mitglieder unterstützt. Dazu zählte unter anderem das traditionell von Mitgliedern organisierte Haus- und Hoffest in der Lilli-Henoch-Straße am 24.06.2023. Über 90 Gäste genossen an diesem Tag Gespräche bei Kakao und Kuchen, während sich die Kinder an einer mobilen Basketballanlage austoben konnten. Am Abend wurde der Grill angeheizt, begleitet von Musik und erfrischenden Getränken.

Ebenfalls war unsere Genossenschaft am 07.07.2023 auch beim Mühlenkiezfest vertreten. Unter dem Motto „Sommer im Mühlenkiez feiern!“ organisierten der Mühlenkiezverbund, das Bezirksamt, lokale Geschäftsleute, Kulturträger und die

WBG Zentrum gemeinsam ein Straßenfest mit vielfältigem Bühnenprogramm. Zahlreiche Stände luden zu gemeinsamem Feiern ein, und entlang der Mittelpromenade fanden Nachbarn Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen und einen entspannten Nachmittag zu verbringen.

Auch bei der Wiederauflage des beliebten „Weihnachtssingen“ am 15.12.2023 auf der Mühlenkiezpromenade gehörte unsere Genossenschaft zu den Organisatoren. Außerdem waren daran maßgeblich das Stadtteilzentrum „KulturMarktHalle“ und die Gewobag beteiligt. An die ca. 200 jungen und junggebliebenen Besucher wurden kostenlos Glühwein, Kinderpunsch, Kekse, Lebkuchen und Obst ausgegeben. Fast alle hatten übrigens ihre eigene Tasse dabei, sodass Müll durch Plastikbecher vermieden wurde.



*Haus- und Hoffest Lilli-Henoch-Straße*



*Mühlenkiezfest*



*Getränkestand beim Weihnachtssingen*



*Weihnachtssingen*

## ARBEIT VON KOMMISSIONEN UND BEIRÄTEN

### Baukommission

Die vom Technischen Vorstand langfristig angelegte „Konzeption zur Instandhaltung/Weiterentwicklung unserer Gebäudebestände“ (siehe Beschluss aus der Vertreterversammlung vom 16.06.2022) bestimmte die Schwerpunkte der Arbeit der Baukommission im Jahr 2023.

In insgesamt vier Sitzungen diskutierte die Kommission eine Vielzahl von Themen. Ausführlich befasste sich die Kommission mit der weiteren Vorgehensweise beim Projekt „Aufzugsverlängerung WBS70-Bauten“, das inzwischen begonnen wurde. Mit den Aufzugsverlängerungen wird es künftig möglich sein, die Wohnung ohne eine einzige Treppenstufe erreichen bzw. verlassen zu können. Zum Stand der Vorbereitungen fand am 30.05.2023 ein Besichtigungstermin vor Ort statt.

Der Vorstand stellte der Kommission außerdem seine Überlegungen für einen ergänzenden Neubau am Ärztehaus Greifswalder Straße vor. Nach den bisherigen bzw. Ende 2023 den Vertretern vorgestellten ersten Ideen soll hier ein genossenschaftliches Zentrum entstehen, das der WBG Zentrum bis heute fehlt.

Zu weiteren unterjährigen Themen gehörten u. a. der Stand der Leerwohnungssanierung sowie die notwendig gewordene Einrichtung von Feuerwehrumfahrungen entlang den Beständen an der Hanns-Eisler-Straße. Ebenfalls diskutierte die Kommission Möglichkeiten, als nachhaltige Ergänzung der Energieversorgung, Balkonkraftwerke im Bestand zu installieren. Auf einer Sitzung wurde dazu beispielhaft das „Betreibermodell“ eines Anbieters vorgestellt, das allerdings als ungeeignet für unsere Bedürfnisse, bewertet wurde.



Visualisierung Erster Konzeptentwurf des Neubaus am Ärztehaus Greifswalder Straße



## Umweltkommission

Für das Jahr 2023 hatte sich die Umweltkommission viel vorgenommen. Neben vielen kleineren Themen standen größere Projekte wie Ersatzpflanzungen von Bäumen, die Suche nach dem schönsten Vorgarten und eine bessere Kommunikation mit den Mitgliedern der Genossenschaft auf dem Programm.

### Baumpflanzungen

Eine umfangreiche Analyse des Baumbestandes ergab ein eher ernüchterndes Fazit. Der Baumbestand benötigt dringend mehr Aufmerksamkeit. Als Konsequenz aus den Ergebnissen stellte Vorstand Mike Eichberg das Konzept „Nachpflanzungen im Bestand“ vor. Obwohl sich die Auswahl der richtigen Baumarten an geeigneten Stellen für die Bestände als schwierig erwies, konnten im Jahr 2023 Nachpflanzungen von 20 Bäumen in Auftrag gegeben. Die ersten Nachpflanzungen sind im Einsteinpark und am Pieskower Weg erfolgt. In diesem Zusammenhang werden noch Aktive gesucht, die bereit sind, eine Baumpatenschaft zu übernehmen.

Ansprechpartner hierfür ist Steffen Dureck, [steffen.dureck@vertreter.wbg-zentrum.de](mailto:steffen.dureck@vertreter.wbg-zentrum.de).

### Wettbewerb „Schönster Vorgarten 2023“

Die Vorgärten, die jedes Jahr eine neue Artenvielfalt bieten, prägen das Bild der Genossen-

schaft. Als die Umweltkommission sich im Sommer 2022 zum ersten Mal zusammensetzte, waren sich die Kommissionsmitglieder einig: Dieser Fleiß, diese Mühe muss belohnt werden. Im Sommer machte sich dann eine Jury, bestehend aus Mitgliedern und Vertretern auf den Weg. Herausgekommen sind viele schöne Erlebnisse, als Preis ein wunderschöner Wandkalender, viel positives Feedback von den Pflegenden und eine Handvoll Handlungsempfehlungen an den Vorstand für den allgemeinen Prozessablauf und die Pflege.

## Kommission für Strategie und Demografie

Bereits im Januar 2023 wurden erste Ideen und Vorschläge erarbeitet, wie Mitglieder für mehr Mitarbeit in den Gremien der Genossenschaft aktiviert werden können.

Neben der Schwerpunktarbeit beschäftigt sich die Kommission auch mit Themen aus der Vertretertätigkeit, die das gesamte genossenschaftliche Leben langfristig beeinflussen können. So haben die Vertreter der Kommission von Juni bis September 2023 die Vorschläge der Satzungskommission zur Änderung der aktuellen Satzung diskutiert und analysiert. Es wurden Empfehlungen und Hinweise erarbeitet, welche der Satzungskommission und allen Vertretern zur Verfügung gestellt wurden.

Durch die Neuwahlen des Aufsichtsrates und die neue Zusammensetzung im Vorstand gab es im Oktober einen ersten Austausch mit den Neugewählten. Die Kommission stellte ihre Ideensammlung zur Aktivierung von Mitgliedern für die Mitarbeit in den Gremien vor und begann damit, ein Strategiepapier zu erarbeiten. Im Dezember wurde dieses konkretisiert und weitere Vorgehensweisen für 2024 besprochen.

## Wahlkommission

Den Höhepunkt des Jahres stellten für die Wahlkommission die Vorbereitungen und Durchführung der turnusmäßigen Wahl des neuen Aufsichtsrates der WBG Zentrum auf der Vertreterversammlung am 14.06.2023 dar. Hierzu erfolgte die Bekanntmachung und Prüfung eines Antrags der Satzungskommission, die Entscheidung über die Form der Wahl, die Bekanntmachung des Wahlergebnisses und schließlich die offizielle Feststellung der neu gewählten Aufsichtsräte.



Artenreiches Grün statt tristem Grau: prämiierter Vorgarten

## Redaktionsbeirat

Nach drei Jahren Vakanz konnte die Position der Unternehmenskommunikation in der Geschäftsstelle neu besetzt werden und damit ein Neustart in der internen und externen Kommunikation erfolgen. Die Hauptaufgabe des Redaktionsbeirates besteht in der inhaltlichen Unterstützung bei der Produktion des Mitgliedermagazins „im Zentrum“, das i. d. R. zweimal jährlich erscheint. Mit dem personellen Neustart erfolgte ein Relaunch des Journals, das einen deutlicheren Magazincharakter erhalten sollte. Bei beiden Ausgaben des Jahres 2023 brachte sich der Redaktionsbeirat mit eigenen Ideen, Zuarbeiten und Texten ein. Auf zwei Redaktionskonferenzen wurden die Themen gesammelt und beraten.

Das Mitgliedermagazin erscheint seit der Ausgabe 2/2023 nur noch digital auf der Website der WBG Zentrum. Allerdings erhalten Mitglieder ohne Internetzugang auf Nachfrage einen Ausdruck. Inwiefern das Magazin auf anderen Kanälen noch mehr Leser erreichen kann, wird noch diskutiert. Ausgedruckte Exemplare liegen außerdem in den Mitgliedertreffs aus.

Zu den weiteren ständigen Aufgaben des Redaktionsbeirates zählen der Ausbau der externen und internen Kommunikation, die Förderung der Genossenschaftskultur sowie redaktionelle Aktivitäten zur Gewinnung neuer Mitglieder für die Gremienarbeit.

## Satzungskommission

Die Satzungskommission ist ihrem Auftrag, relevante Entwicklungen im Genossenschaftsrecht und die Handhabung der Satzung der Genossenschaft im Blick zu behalten und dazu Vorschläge für erforderliche Änderungen der Satzung zu unterbreiten, auch im Jahr 2023 engagiert nachgekommen.

Änderungen des Genossenschaftsgesetzes, Hinweise von Mitgliedern und Erfahrungen bei der Handhabung der Satzung vom 28.06.2018 haben die Satzungskommission veranlasst, aus ihrer Sicht notwendige Ergänzungen und Anpassungen vorzuschlagen. Darin ist auch der bis Juni 2021 erreichte Stand an Hinweisen und Vorschlägen eingegangen, der seinerzeit infolge der Corona-Situation nicht weiterverfolgt werden konnte.

Nach intensiver Diskussion – im letzten Vierteljahr auch mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat – legte die Satzungskommission einen konsolidierten Entwurf zur Kenntnisnahme durch die Mitglieder vor.

Am 25.11.2023 übergab die Satzungskommission dem Aufsichtsrat einen Beschlussskizzenentwurf zu Satzungsänderungen samt Beschlussbegründung zur Abstimmung auf der Vertreterversammlung am 14. 12.2023. Die Abstimmung auf der Vertreterversammlung führte allerdings zur mehrheitlichen Ablehnung des Beschlussskizzenentwurfs. Damit gilt weiter die Satzung vom 28.06.2018 – mit Ausnahme einer beschlossenen Änderung des § 31 Abs. 8 zur Wahl von Ersatzvertretern.

## Sozialkommission

Auf Anregung von Mitgliedern und Vertretern wurde 2021 die Sozialkommission erneut aktiviert, um ein Hauptanliegen unserer Genossenschaft, allen Mitgliedern ein soziales Zusammenleben zu ermöglichen, zu unterstützen. Gebildet wird die Kommission aktuell durch vier Mitglieder, ergänzt um jeweils einen Vorstand und Aufsichtsrat. 2023 trat die Sozialkommission insgesamt sechs Mal – auch kommissionsübergreifend – zusammen.

Auch das von Vertreter Werner Zingler eingerichtete „**Kummertelefon**“ (0163 987 4621) war wieder aktiv. Themen können zum Beispiel Informationen zur Beantragung einer Pflegestufe sein, wo man eine Haushaltshilfe findet und vieles mehr. Herr Zingler führt keine Rechtsberatung durch, kann aber oft mit lösungsorientierten Ansätzen in Fragen des täglichen Lebens inner- und außerhalb des genossenschaftlichen Zusammenlebens helfen.

Zurzeit wird die Kommission neu strukturiert.



Magazin der Genossenschaft

## VERTRETERVERSAMMLUNGEN 2023

### Vertreterversammlung am 14.06.2023

Nach Feststellung des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Beschluss über Rücklagen, Entlastung des Kaufmännischen und des Technischen Vorstandes sowie des Aufsichtsrates) wurde turnusgemäß ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Gewählt wurden Dr. Philipp Steiner, Dr. Thomas Gerhardt, Marika Urbich, Caroline Oppermann, Michael Siemon, Gina Roske und Gerhard Ehrig (Bild unten, v.l.n.r.).

Weiterhin beschloss die Vertreterversammlung, dass der Vorstand gebeten wird, eine Alternative zur Ertüchtigung und Sanierung des bestehenden Ärztehauses Greifswalder Straße 122 vorzulegen, auf deren Basis die Vertreter über den weiteren Fortgang einer möglichen Sanierung in der Vertreterversammlung im Dezember 2023, spätestens bis zum 30.04.2024 entscheiden können (siehe auch Kapitel „Baukommission“ oben).

Die Untersuchung soll getrennt die Kosten für die Unterbringung der Geschäftsstelle und einen Mitgliedertreff ermitteln. Dazu soll ein Konzept für eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung erarbeitet werden.

### Vertreterversammlung am 14.12.2023

Dem Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand (Tätigkeitsbericht, Ausblick, Entwicklung der Nutzungsentgelte) folgte eine angeregte Diskussion über die Nutzungsentgelte.

Im Fokus dieser Vertreterversammlung standen die von der Satzungskommission eingebrachten Änderungsvorschläge vom 25.10.2023 zur Satzung. Nach ausführlicher Diskussion wurde eine diesbezügliche Beschlussvorlage jedoch mehrheitlich abgelehnt.

Eine Beschlussvorlage zu einer isolierten Satzungsänderung zu § 31 Abs. 8 wurde mehrheitlich angenommen. Demnach hat die Wahlkommission nun, sobald die Zahl der Vertreter unter die Zahl von 52 absinkt, unverzüglich eine Nachwahl von Ersatzvertretern durchzuführen bzw. die Neuwahl der Vertreterversammlung vorzuschlagen. Die Satzung wurde nach der Vertreterversammlung dementsprechend geändert.



14. Juni 2023: der neu gewählte Aufsichtsrat der WBG Zentrum eG

# JAHRESABSCHLUSS 2023

*Ich kümmere mich darum,  
dass in meinem Bestand  
alles gut funktioniert.*

*Gérard Beck  
Hausmeister*



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

| AKTIVA                                                            | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | €                     | €                     |
| <b>A) Anlagevermögen</b>                                          |                       |                       |
| <b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                       |                       |
|                                                                   | 8.694,63              | 17.511,77             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                            |                       |                       |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                                     | 108.044.890,15        | 110.127.959,20        |
| 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten                                | 2.002.389,02          | 2.052.635,73          |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung             | 179.231,54            | 169.308,13            |
| 4. Bauvorbereitungskosten                                         | 416.687,11            | 1.813.972,94          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                   | <b>110.651.892,45</b> | <b>114.181.387,77</b> |
| <b>B) Umlaufvermögen</b>                                          |                       |                       |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                          |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen                                           | 6.900.038,94          | 6.041.691,78          |
| 2. Andere Vorräte                                                 | 48.881,31             | 42.088,23             |
|                                                                   | <b>6.948.920,25</b>   | <b>6.083.780,01</b>   |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>          |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                     | 69.466,69             | 53.899,55             |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                                  | 103.718,34            | 70.362,92             |
|                                                                   | <b>173.185,03</b>     | <b>124.262,47</b>     |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                   |                       |                       |
| 1. Guthaben bei Kreditinstituten                                  | 16.666.971,67         | 17.643.231,82         |
| 2. Bausparguthaben                                                | 10.022.311,48         | 17.302.655,20         |
|                                                                   | <b>26.689.283,15</b>  | <b>34.945.887,02</b>  |
| <b>C) Rechnungsabgrenzungsposten</b>                              | <b>26.187,45</b>      | <b>30.133,32</b>      |
| <b>Summe der AKTIVA</b>                                           | <b>144.489.468,33</b> | <b>155.365.450,59</b> |

| <b>PASSIVA</b>                                                                                                              | <b>31.12.2023</b>     | <b>31.12.2022</b>     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                             | €                     | €                     |
| <b>A) Eigenkapital</b>                                                                                                      |                       |                       |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>                                                                                                 |                       |                       |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                                                             | 133.120,00            | 141.167,63            |
| - der verbleibenden Mitglieder                                                                                              | 5.118.611,71          | 5.088.691,71          |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen<br>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>588,29 € (VJ: 3.740,66 €) | 8.320,00              | 9.600,00              |
|                                                                                                                             | <b>5.260.051,71</b>   | <b>5.239.459,34</b>   |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>                                                                                               |                       |                       |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG                                                                           | 64.341.726,29         | 64.341.726,29         |
| 2. Gesetzliche Rücklage                                                                                                     | 6.606.075,89          | 6.606.075,89          |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen<br>(davon aus Vorjahr: 1.000.000,00 €)                                                         | 24.276.432,02         | 23.276.432,02         |
|                                                                                                                             | <b>95.224.234,20</b>  | <b>94.224.234,20</b>  |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                                                                                                    |                       |                       |
| 1. Jahresüberschuss                                                                                                         | -54.518,04            | 2.160.052,37          |
| 2. Einstellung in Ergebnismrücklagen                                                                                        | 0,00                  | -1.160.052,37         |
|                                                                                                                             | <b>-54.518,04</b>     | <b>1.000.000,00</b>   |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                                                                               | <b>100.429.767,87</b> | <b>100.463.693,54</b> |
| <b>B) Rückstellungen</b>                                                                                                    |                       |                       |
| 1. Sonstige Rückstellungen                                                                                                  | 910.923,63            | 749.514,24            |
|                                                                                                                             | <b>910.923,63</b>     | <b>749.514,24</b>     |
| <b>C) Verbindlichkeiten</b>                                                                                                 |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                             | 34.254.788,39         | 45.665.453,27         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                                                                                    | 7.632.192,12          | 7.057.559,60          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                                         | 151.253,43            | 129.615,19            |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen                                                               | 1.023.516,94          | 1.220.024,58          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: 34.722,86 € (VJ: 27.921,06 €)                                           | 87.025,95             | 79.590,17             |
|                                                                                                                             | <b>43.148.776,83</b>  | <b>54.152.242,81</b>  |
| <b>Summe der PASSIVA</b>                                                                                                    | <b>144.489.468,33</b> | <b>155.365.450,59</b> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

|                                                                                                                                                   | Geschäftsjahr<br>€   | Vorjahr<br>€         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                       | 22.384.558,71        | 21.964.580,79        |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                                                                             | 858.347,16           | -61.602,76           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                  | 580.985,33           | 465.593,67           |
|                                                                                                                                                   | 23.823.891,20        | 22.368.571,70        |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                                                           |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                           | -13.350.029,08       | -11.221.926,75       |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                                                                                | <b>10.473.862,12</b> | <b>11.146.644,95</b> |
| 5. Personalaufwand                                                                                                                                |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                             | -2.470.418,72        | -1.967.836,84        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und Unterstützung davon für Altersversorgung:<br>-15.776,99 € (Vorjahr: -16.955,76 €) | -480.809,46          | -394.367,32          |
|                                                                                                                                                   | -2.951.228,18        | -2.362.204,16        |
| 6. Abschreibungen                                                                                                                                 |                      |                      |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                                   | -5.036.605,07        | -3.231.664,31        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                             | -1.100.324,48        | -1.337.830,67        |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                           | 452.710,03           | 164.682,93           |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus Aufzinsung: -710,32 € (Vorjahr: -552,01 €)                                                       | -1.051.783,33        | -1.378.895,22        |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                                      | <b>786.631,09</b>    | <b>3.000.733,52</b>  |
| 10. Sonstige Steuern                                                                                                                              | -841.149,13          | -840.681,15          |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                                                                           | <b>-54.518,04</b>    | <b>2.160.052,37</b>  |
| 11. Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                                                                                            |                      |                      |
| Einstellung in gesetzliche Rücklage                                                                                                               | 0,00                 | -216.005,24          |
| Einstellung in andere Ergebnisrücklagen                                                                                                           | 0,00                 | -944.047,13          |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                                                               | <b>-54.518,04</b>    | <b>1.000.000,00</b>  |

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023



*Als Bau-Projektleiter setze ich die Bedürfnisse unserer Mitglieder, aber auch technische Standards und gesetzliche Vorgaben in großen Modernisierungsmaßnahmen um.“*

*Simeon Großer  
Bau-Projektleiter*

## 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 31.12.2023 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 % – 286 % 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 250,01 € 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 Anlagenspiegel dargestellt.

In der Vertreterversammlung am 15.02.2024 wurde einstimmig beschlossen, dass das derzeit zurückgestellte Bauvorhaben „Neubau Wohn- und Geschäftshaus Greifswalder Straße 122“ beendet und nicht weiterverfolgt wird. Die angefallenen Kosten sind im Jahresabschluss 2023 ausgebucht über außerplanmäßige Abschreibung.

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

|                                                                | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2023 | Zugänge<br>des<br>Geschäftsjahres | Abgänge<br>des<br>Geschäftsjahres | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2023 | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2023 | Abschreibung des<br>Geschäftsjahres | auf<br>Abgänge<br>entfallende<br>Abschreibungen | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2023 | Buchwerte<br>31.12.2023 | Buchwerte<br>31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                | €                                                  | €                                 | €                                 | €                                                  | €                                          | €                                   | €                                               | €                                          | €                       | €                       |
| <b>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                                                    |                                   |                                   |                                                    |                                            |                                     |                                                 |                                            |                         |                         |
|                                                                | 435.114,47                                         | 875,26                            | 0,00                              | 435.989,73                                         | 417.602,70                                 | 9.692,40                            | 0,00                                            | 427.295,10                                 | 8.694,63                | 17.511,77               |
| Zwischensumme                                                  | 435.114,47                                         | 875,26                            | 0,00                              | 435.989,73                                         | 417.602,70                                 | 9.692,40                            | 0,00                                            | 427.295,10                                 | 8.694,63                | 17.511,77               |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                         |                                                    |                                   |                                   |                                                    |                                            |                                     |                                                 |                                            |                         |                         |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                     | 183.022.194,72                                     | 1.052.818,15                      | 0,00                              | 184.075.012,87                                     | 72.894.235,52                              | 3.135.887,20                        | 0,00                                            | 76.030.122,72                              | 108.044.890,15          | 110.127.959,20          |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten                                | 2.522.929,46                                       | 0,00                              | 0,00                              | 2.522.929,46                                       | 470.293,73                                 | 50.246,71                           | 0,00                                            | 520.540,44                                 | 2.002.389,02            | 2.052.635,73            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung             | 750.351,46                                         | 112.900,39                        | 44.462,90                         | 818.788,95                                         | 581.043,33                                 | 102.976,98                          | 44.462,90                                       | 639.557,41                                 | 179.231,54              | 169.308,13              |
| Bauvorbereitungskosten                                         | 1.813.972,94                                       | 340.515,95                        | 1.737.801,78                      | 416.687,11                                         | 0,00                                       | 0,00                                | 0,00                                            | 0,00                                       | 416.687,11              | 1.813.972,94            |
| Zwischensumme                                                  | 188.109.448,58                                     | 1.506.234,49                      | 1.782.264,68                      | 187.833.418,39                                     | 73.945.572,58                              | 3.289.110,89                        | 44.462,90                                       | 77.190.220,57                              | 110.643.197,82          | 114.163.876,00          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                | <b>188.544.563,05</b>                              | <b>1.507.109,75</b>               | <b>1.782.264,68</b>               | <b>188.269.408,12</b>                              | <b>74.363.175,28</b>                       | <b>3.298.803,29</b>                 | <b>44.462,90</b>                                | <b>77.617.515,67</b>                       | <b>110.651.892,45</b>   | <b>114.181.387,77</b>   |

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, einzelwertberichtet.

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** (103,7 T€) sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (37,4 T€) sowie Zinsforderungen aus Festgeldanlagen (54,3 T€) ausgewiesen.

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 Seite 27.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.000.000,00 € aus dem Ergebnis 2022 in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** in Gesamthöhe von 910,9 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 Hausbewirtschaftung (567,2 T€). Diese gliedern sich in Rückstellungen für Betriebskosten (170,0 T€), Rückstellungen für unerledigte Instandhaltungsaufträge aus gemeldeten Schäden in 2023 (386,9 T€) sowie erstmalig in eine mit Inkrafttreten des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes am 01.01.2023 gebildete Rückstellung über die vermierterseitig zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (9,4 T€).

Weiterhin wurden Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (65,0 T€) gebildet.

Die übrigen Rückstellungen (278,7 T€) enthalten die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen (21,3 T€), welche entsprechend abgezinst wurde, sowie die Rückstellung für einen Ablösebetrag aus einem Restitutionsanspruch, der in 2023 neu bewertet wurde (227,0 T€).

Die **„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“** verminderten sich um 11.410,7 T€. Die planmäßigen Tilgungen betragen 3.398,4 T€. Durch die Auflösung mehrerer Bausparguthaben wurden 7.945,7 T€ außerplanmäßig getilgt.

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 Abrechnung der Nebenkosten.

Die **„Sonstigen Verbindlichkeiten“** beinhalten auch Auseinandersetzungsguthaben von in den Vorjahren ausgeschiedenen Mitgliedern (25,1 T€) sowie Darlehenszinsen (19,2 T€), deren Auszahlung erst im Geschäftsjahr 2024 erfolgt.

Die **„Sonstigen betrieblichen Erträge“** beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von 176,8 T€ und die satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von 115,2 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<br>01.01.2023<br>in € | Zuführung<br>2023<br>in € | Stand am<br>31.12.2023<br>in € |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Sonderrücklage gemäß<br>§ 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG | 64.341.726,29                  | 0,00                      | 64.341.726,29                  |
| Gesetzliche Rücklage                              | 6.606.075,89                   | 0,00                      | 6.606.075,89                   |
| Andere Ergebnisrücklagen                          | 23.276.432,02                  | 1.000.000,00              | 24.276.432,02                  |
| <b>Summe</b>                                      | <b>94.224.234,20</b>           | <b>1.000.000,00</b>       | <b>95.224.234,20</b>           |

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2023** stellen sich wie folgt dar:

|                                                                  | Restlaufzeit                      |                                  |                                 |                                  |                |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
|                                                                  | Gesamt                            | bis zu 1 Jahr                    | über 1 bis 5<br>Jahre           | über 5 Jahre                     | ge-<br>sichert |
|                                                                  | €                                 | €                                | €                               | €                                | €              |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>Kreditinstituten               | 34.254.788,39*<br>(45.665.453,27) | 3.068.059,76<br>(3.271.824,27)   | 12.067.081,25<br>(7.371.899,28) | 19.119.647,39<br>(35.021.729,72) | x)             |
| Erhaltene<br>Anzahlungen                                         | 7.632.192,12<br>(7.057.559,60)    | 7.632.192,12<br>(7.057.559,60)   | 0,00<br>(0,00)                  | 0,00<br>(0,00)                   |                |
| Verbindlichkeiten aus<br>Vermietung                              | 151.253,43<br>(129.615,19)        | 151.253,43<br>(129.615,19)       | 0,00<br>(0,00)                  | 0,00<br>(0,00)                   |                |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und<br>sonstigen Leistungen | 1.023.516,94<br>(1.220.024,58)    | 1.023.516,94<br>(1.220.024,58)   | 0,00<br>(0,00)                  | 0,00<br>(0,00)                   |                |
| Sonstige<br>Verbindlichkeiten                                    | 87.025,95<br>(79.590,17)          | 87.025,95<br>(79.590,17)         | 0,00<br>(0,00)                  | 0,00<br>(0,00)                   |                |
| <b>Gesamt</b><br>(Vorjahreswerte in<br>Klammern)                 | 43.148.776,83<br>(54.152.242,81)  | 11.962.048,20<br>(11.758.613,81) | 12.067.081,25<br>(7.371.899,28) | 19.119.647,39<br>(35.021.729,72) |                |

\*Die Konditionen dieser Darlehen sind langfristig vereinbart.

x) Art der Sicherung Grundscholeintragungen für Annuitätendarlehen  
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 34.254.788,39 €)

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 | 31               | 6                    |
| Hausmeister | 10               | 1                    |
|             | 41               | 7                    |

### Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

|             |       |
|-------------|-------|
| Anfang 2023 | 5.947 |
| Zugänge     | 82    |
| Abgänge     | 9     |
| Ende 2023   | 6.020 |

Die 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 31.12.2023 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, verpfändet.

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 54.518,04 € ab.

Vorstand und Aufsichtsrat schlugen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzverlust in Höhe von 54.518,04 € durch Entnahme aus der Ergebnisrücklage zu decken.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

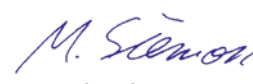
|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Dr. Steffi Katzwinkel | bis 14.08.2023 |
| Mike Eichberg         | ab 01.04.2022  |
| Michael Siemon        | ab 15.08.2023  |

### Mitglieder des Aufsichtsrates

|                                                                       |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Gerhard Ehrig<br><i>Dipl.-Ing. Ökonomie<br/>und Ing. Maschinenbau</i> | Aufsichtsratsvorsitzender |
| Caroline Oppermann<br><i>Angestellte öffentlicher Dienst</i>          | Stellv. Vorsitzende       |
| Dr. Thomas Gerhardt<br><i>Dipl. Kaufmann</i>                          | Schriftführer             |
| Gina Roske<br><i>Wirtschaftskauffrau</i>                              |                           |
| Dr. Philipp Steiner<br><i>Pressesprecher</i>                          |                           |
| Marika Urbich<br><i>Volljuristin</i>                                  |                           |

Berlin, 12.04.2024

  
Mike Eichberg  
Vorstand

  
Michael Siemon  
Vorstand

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

*Nur mit einer  
starken Mannschaft  
sind wir als Hausmeister-Team  
erfolgreich.*

*Jörg Gagern  
Teamleiter Hausmeister*



## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die im Jahre 1957 gegründete Wohnungsbau-genossenschaft Zentrum eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. von § 336 in Verbindung mit § 267 HGB und bewirtschaftet 4.423 eigene Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten, 439 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 Wohnversorgung 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.

## 2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Im Jahr 2023 betrug das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands rund 4,12 Billionen Euro, nominal ist das BIP also kräftig gestiegen. Dies liegt allerdings in der Inflation begründet, preisbereinigt ist die deutsche Wirtschaft im letzten Jahr in eine Rezession gerutscht, das reale Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorjahr nach Angaben des statistischen Bundesamtes um 0,3 Prozent.

Die gesamtwirtschaftliche Lage stellte sich im Geschäftsjahr 2023 im Zuge der Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen weiterhin sehr schwach dar. Dies war Folge insbesondere des erheblichen Kaufkraftverlustes als Folge des massiven Energie- und Nahrungsmittelpreisanstiegs, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen sowie der geldpolitischen Straffungen. Der Privatkonsum fiel als Konjunkturstütze aus. Viele Menschen setzten angesichts deutlich gestiegener Verbraucherpreise den Rotstift an. Die Inflationsrate lag nach vorläufigen Daten im Jahresschnitt bei 5,9 Prozent. Dies war der zweithöchste Wert seit der Wiedervereinigung nach einer Teuerungsrate von 6,9 Prozent im Jahres-

schnitt 2022. Der Außenhandel sorgte für einen positiven Beitrag, weil die Importe noch stärker sanken als die Exporte. Die Bauinvestitionen sanken binnen Jahresfrist deutlich.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der konjunkturellen Schwächephase robust; die Erwerbstätigkeit nahm im Jahresverlauf weiter zu (0,7 %) und erreichte im Jahresdurchschnitt 2023 einen historischen Höchststand von knapp 46 Mio. Personen.

Ebenfalls positiv ist die Entwicklung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zu werten, die im Jahr 2023 um 5,9 % spürbar zunahmen. Sowohl die Arbeitnehmerentgelte (6,7 %) als auch die Unternehmens- und Vermögenseinkommen (6,5 %) lagen dabei deutlich im Plus. Gestützt wurde die Einkommensentwicklung neben spürbaren Lohnsteigerungen auch von staatlichen Entlastungsmaßnahmen zur Abmilderung des inflationsbedingten Kaufkraftverlustes wie den Energiepreissbremsen, der Möglichkeit zu steuerfreien Inflationsausgleichsprämien und Erhöhungen der Sozialleistungen (Wohngeld, Bürgergeld, Kindergeld). Diese Maßnahmen kamen insbesondere den unteren Einkommensgruppen zugute.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 lediglich ein Wachstum um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit befände sich Deutschland in einer Stagnation. Die Regierung rechnet für das Jahr 2024 mit einer erheblich schwächeren Entwicklung der Wirtschaftsleistung als noch im Herbst 2023 und korrigierte die Prognose um 1,1 Prozentpunkte deutlich nach unten. Die Auswirkungen der ansteigenden Preise im Energiesegment und der hohen Inflation sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Schwäche, unter anderem bedingt durch die Folgen des Krieges in der Ukraine, belasten die deutsche Wirtschaft deutlich stärker als noch vor sechs Monaten angenommen. Auch für das kommende Jahr 2025 wurde die Prognose nach unten korrigiert.

Laut der Investitionsbank Berlin (IBB) kann die Hauptstadt im kommenden Jahr ein Wirtschaftswachstum von 1,5 Prozent erreichen. Für das Jahr 2023 geht die Investitionsbank von einem Wachstum von rund 1 Prozent aus. Die umsatzstarken Dienstleistungen hätten das Wachstum in diesem Jahr unterstützt, sagte der IBB-Chef Hinrich Holm am 28.12.2023

© dpa-infocom, dpa:231228-99-424055/2

Damit steht Berlin, zumindest was die Erwartungen angeht, besser da als alle anderen Bundesländer. Mehrere Wirtschaftsinstitute hatten ihre bundesweiten Prognosen für das kommende Jahr zuletzt deutlich gesenkt. So geht das Ifo-Institut inzwischen bundesweit von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von lediglich 0,9 Prozent aus statt wie bisher von 1,4 Prozent. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) senkte seine Prognose von 1,0 Prozent auf 0,6 Prozent.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2023 in Berlin im Durchschnitt um 5,3 % über denen vom November 2022. Vom August 2023 bis November 2023 erhöhten sich die Bauleistungspreise in Berlin um 0,7 %.

Zum Jahresende 2023 lebten in Berlin laut einer Mitteilung des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg insgesamt 3.878.100 Menschen. Damit ist die Bevölkerung der Bundeshauptstadt im vergangenen Jahr um 27.291 Personen gewachsen. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen standen dem Bevölkerungswachstum nur rund 16.000 neu fertiggestellte Wohnungen gegenüber. Damit wurde das Ziel des Berliner Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu schaffen, sogar noch deutlicher verfehlt als 2022 und für 2024 ist bislang keine Besserung in Sicht. Die wachsende Lücke lässt die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleiben.

### 3. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung der Genossenschaft ist 2023 durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst worden. Für 2023 ergibt sich folgender Geschäftsverlauf.

#### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 um rd. 420 T€ auf 22.385 T€ (Vorjahr: 21.965 T€). Hauptbestandteile sind Mieterträge, gemindert um die Erlösschmälerungen, in Höhe 16.236 T€ (Vorjahr: 15.810 T€) und Erlöse aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen in Höhe von 6.057 T€ (Vorjahr: 6.079 T€).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 326 T€. Für die Erhöhung ausschlaggebend sind die im Berichtsjahr ganzjährig wirksamen Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen des Vorjahres, die Neuvermietungen des laufenden Jahres und die Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Einzelmodernisierungen auf Mieterwunsch.

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

Gleichzeitig konnten im Jahr 2023 insgesamt 209 neue Nutzungsverträge (Vorjahr: 226) abgeschlossen werden. Davon waren 36 (Vorjahr: 46) Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG.

Zum Bilanzstichtag waren 54 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 58 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,2 % (Vorjahr: 1,3 %). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und sonstigen Einheiten verringerten sich um 54 T€.

Mit 0,3 % 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 2023 wurden insgesamt 7.942 T€ (Vorjahr: 7.231 T€) für den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes und somit rd. 700 T€ mehr als im Vorjahr eingesetzt.

##### a) Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 6.991 T€ (Vorjahr 5.775 T€) aufgewendet

##### b) Modernisierung (aktivierungspflichtige Maßnahmen) und Neubau

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 1.393 T€ (2022: 1.481 T€), davon 1.051 T€ für komplexe Leerwohnungssanierungen, insbesondere in den Beständen Q3A, durchgeführt.

Nach erfreulich langer Mietdauer z.T. aus Erstbezug werden Wohnungen mit einem erheblichen Sanierungsaufwand zurückgegeben.

Für Leerwohnungssanierung als aufwandswirksame Maßnahmen bzw. Investitionen wurden insgesamt Ausgaben in Höhe von 5.398 T€ (Vorjahr: 4.569 T€) getätigt. Mit dem deutlichen Anstieg der Ausgaben zum Vorjahr liegt hierin auch der Mehraufwand im Bereich Instandhaltung/ Modernisierung insgesamt begründet.

Die Herrichtung der Wohnungen wurde in den qualitativen Anpassungen des Vorjahres fortgeführt.

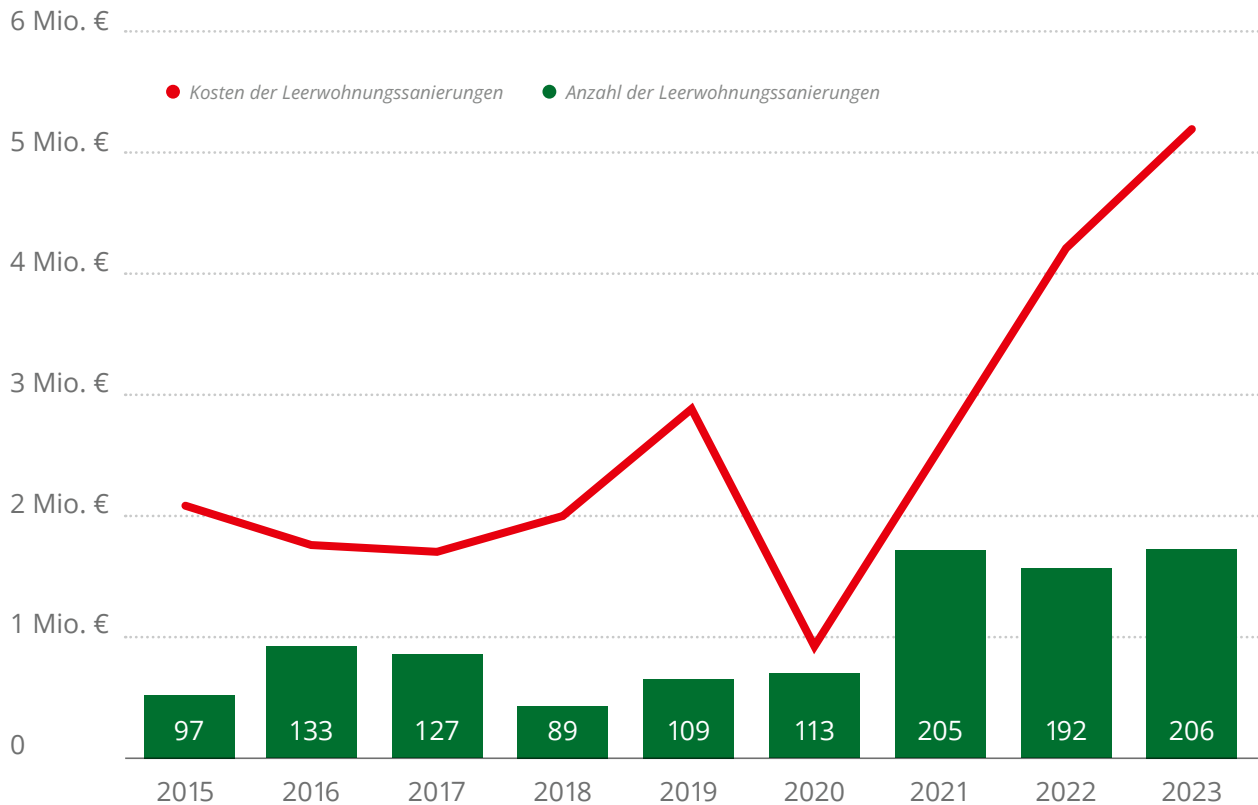
Daneben wurden für Badsanierungen auf Nutzerwunsch 465 T€ (Vorjahr: 707 T€) aufgewendet. Die Kosten für Kleininstandsetzung stiegen deutlich um 29 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.433 T€.

Die Vorbereitung eines Projekts zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 56 Wohnungen, mit Flächen für medizinische Praxen und die Geschäftsstelle wurde in 2017 begonnen. In 2022 sind noch 30 T€ Kosten angefallen. Angesichts der seit Planungsbeginn enorm gestiegenen Baukosten ist es wirtschaftlich nicht mehr umsetzbar und musste daher beendet werden.

**Die durchschnittliche Entwicklung der Grundnutzungsgebühr der WBG Zentrum im Vergleich zu Berliner Genossenschaften und Berliner Mieten in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (per 31.12. des Jahres)**



(Quelle: WBG Zentrum eG, BBU und Statistisches Bundesamt, ©Statista 2024)

**Aufwand der Leerwohnungssanierung – Anzahl der Sanierungen im Vergleich zu den Kosten**

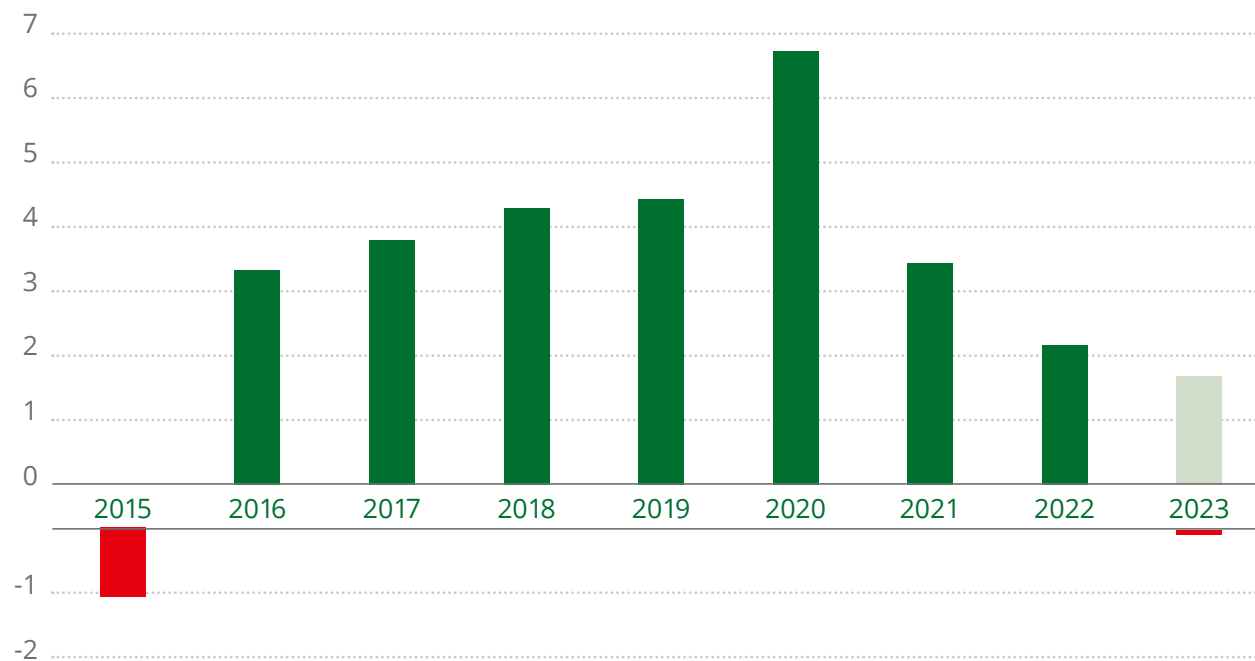
(Quelle: WBG Zentrum eG)



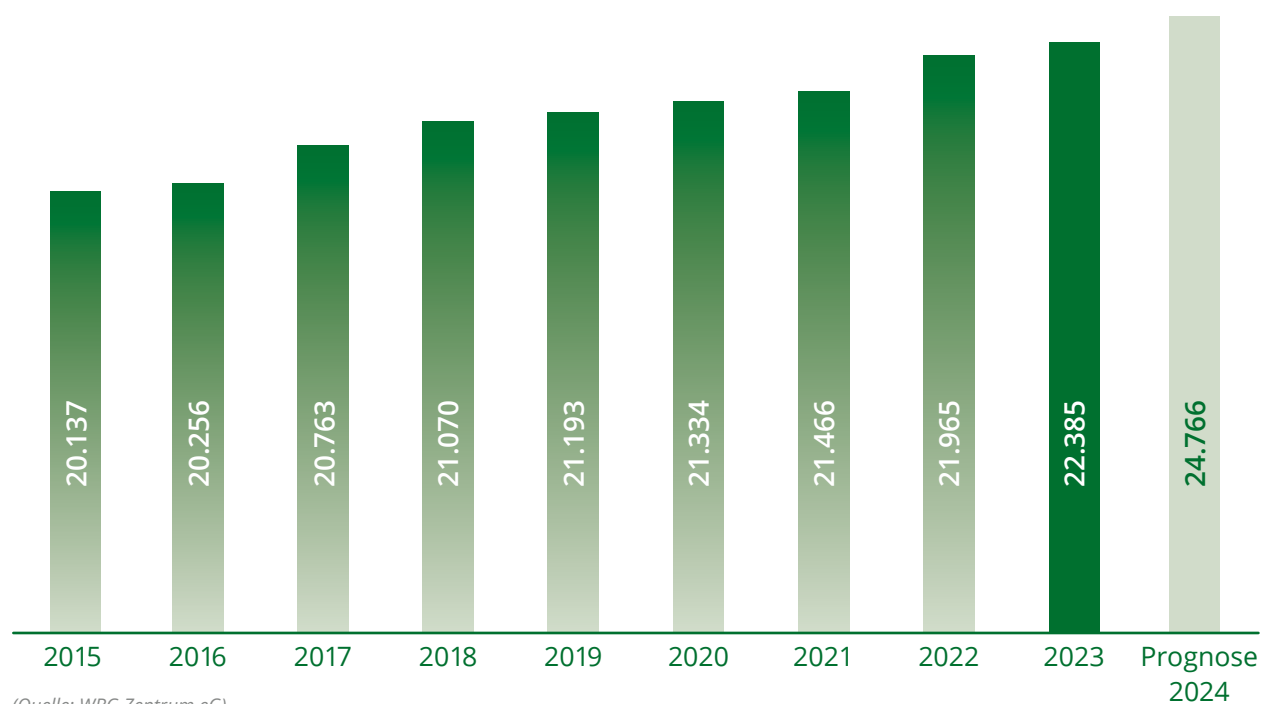
Saniertes Badezimmer mit komplett neuer Sanitärausstattung



Sanierter Fußboden in PVC-Holzoptik nach der Sanierung

**Entwicklung Jahresergebnis (Mio. €)**

(Quelle: WBG Zentrum eG)

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€)**

(Quelle: WBG Zentrum eG)

## 4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Das Jahr 2023 schließt mit einem geringen negativen Jahresergebnis in Höhe von 55 T€ nach einem Jahresüberschuss von 2,2 Mio. € im Vorjahr ab. Ursächlich dafür ist der einmalige Sondereffekt im Geschäftsjahr 2023 aus der außerplanmäßigen Abschreibung der Planungs- und Vorbereitungskosten für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Höhe von 1,8 Mio. €.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 420 T€) die wieder deutlich gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen von plus 1,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr nicht kompensieren.

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt betrug 2023 für unsere Genossenschaftswohnungen 4,97 € je qm und erhöhte sich im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahres um 0,09 € je qm.

### Finanzlage

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

Zum Jahresende 2023 bestanden Liquiditätsreserven von 26,7 Mio. € (Vorjahr: 34,9 Mio. €). Der Rückgang ist wesentlich bedingt durch die Teilrückzahlung eines Darlehens in Höhe von 7,9 Mio. €.

Die Zahlungsfähigkeit ist somit bei einem normalen gesamtwirtschaftlichen Verlauf nachhaltig gesichert.

Der Cashflow 2023 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 31.12.2023 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 110,6 Mio. € (Vorjahr: 114,2 Mio. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 134,5 Mio. € finanziert, davon 100,2 Mio. € Eigenkapital und 34,3 Mio. € langfristige Darlehen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. € verringert. Den getätigten Investitionen in Höhe von 1,5 Mio. € stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,3 Mio. € und eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,8 Mio. € gegenüber.

Der Jahresfehlbetrag des Jahres 2023 in Höhe von 55 T€ verringert das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 100,2 Mio. € (Vorjahr: 100,5 Mio. €). Das entspricht, gemessen am angepassten Bilanzvolumen, einer Eigenkapitalquote von 73 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 6 % angestiegen.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen von 3,4 Mio. € und die Teilrückzahlung eines Darlehens bei Auslauf der Zinsbindung in Höhe von 7,9 Mio. € um insgesamt 11,3 Mio. €. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Zusätzliche Kredite wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht aufgenommen.



## Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Entwicklung der WBG Zentrum eG vollzog sich im Geschäftsjahr 2023 unter dem Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen relativ stabil.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Die finanziellen Reserven der Genossenschaft wurden teilweise zur Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten eingesetzt.

## Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Im Jahr 2023 konnten alle freien Stellen neu besetzt werden. Dies führte zu einem leichten Anstieg der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

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 technischen und organisatorischen Anpassungen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Vorbereitung der Digitalisierung von Prozessen und Akten begonnen. Dies führt zu veränderten Prozessabläufen. Die betroffenen Mitarbeiter werden frühzeitig und umfassend in die Transformation eingebunden.

## 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.

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

### • Entwicklung der Betriebskosten und Versorgungssicherheit

Für einen Teil der mit Fernwärme versorgten Bestände mussten wir zum 01.10. 2022 neue Wärmelieferverträge zu deutlich veränderten Konditionen abschließen. Für einen zweiten Teil war der Abschluss auf der gleichen Preisstruktur Ende April 2023 erforderlich. Das führte zu einem deutlichen Anstieg der Kosten für Wärme.

Die Preiserhöhungen führen in Abhängigkeit der Entwicklung des Verbrauchsverhaltens zu höheren Nebenkosten. Zur Vermeidung von erheblichen Nachzahlungen haben wir die Vorauszahlungen für unsere Nutzer bereits im Vorjahr angepasst. Die von der Bundesregierung beschlossene Absenkung der Mehrwertsteuer für Fernwärme und Entlastungen im Zuge der Preisbremsen und der Erstattung des Dezemberabschlags haben die Zusatzbelastungen für unsere Nutzer begrenzt.

Zur Vermeidung von Zahlungsausfällen für die Genossenschaft gibt es die Möglichkeit der Inanspruchnahme staatlicher Unterstützungsleistungen für Nutzer mit geringem Einkommen.

Der Gaspreis liegt unter dem Niveau von Herbst 2021, als er im Vorfeld des Ukraine-Kriegs zu steigen begann. Dass sowohl die Großmarkt- als auch die Endverbraucherpreise für Gas wieder gesunken sind, hat mehrere Gründe. Dämpfend auf die Gaspreisentwicklung wirkten sich die gut gefüllten Speicher aus, ebenso wie Einsparungen in Industrie, Kraftwerken, Gewerbe und Haushalten.

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 rückwirkend ab 01.01.2023 geltende Strompreisbremse hat den Preisanstieg jedoch abgemildert.

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

#### • **Materialengpässe und Baupreissteigerungen**

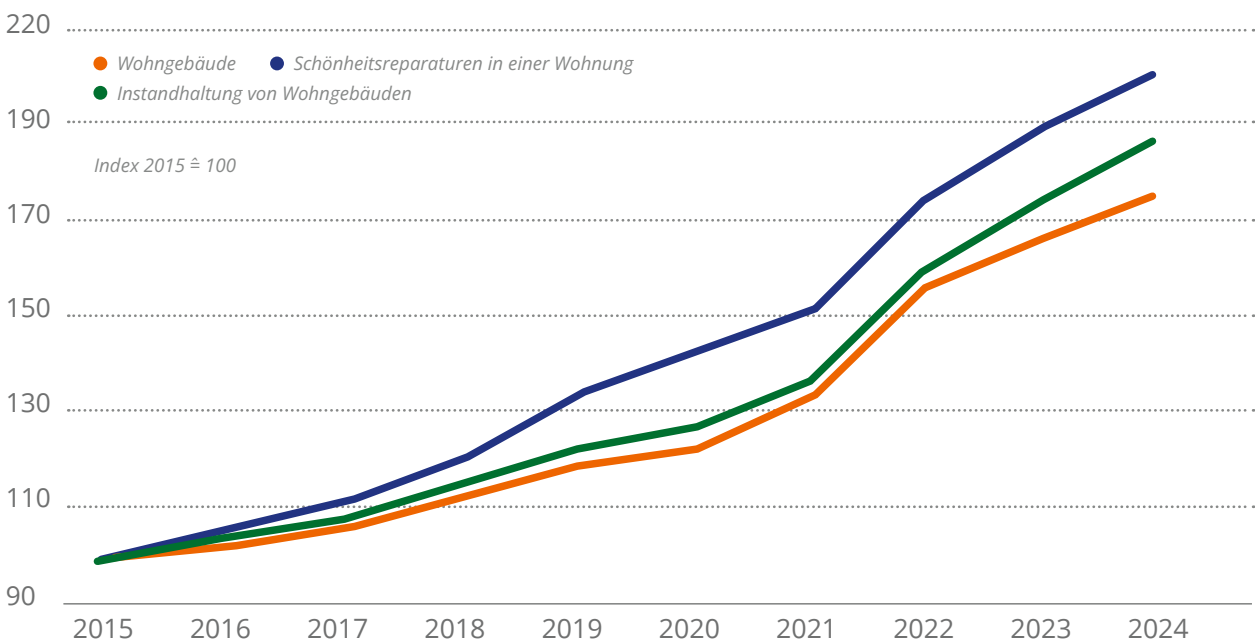
Materialengpässe und Preissteigerungen haben Einfluss auf die Wohnungsherrichtung und Umsetzung anderer technisch erforderlicher Maßnahmen. Es kann damit weiterhin zu zeitlichen Verzögerungen bei der Neuvermietung und damit steigenden Einnahmeausfällen kommen. Darüber hinaus steigen die Aufwendungen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

#### • **Anstieg des Zinsniveaus**

Alle Anschlussfinanzierungen in 2023 waren bereits zu günstigen Konditionen gesichert. Ein Darlehen mit Zinsbindungsende 2023 wurde mit Bausparverträgen umgeschuldet und teilweise zurückgezahlt. Die Zinsbindung der bestehenden Darlehen endet in den Jahren 2027 bis 2033.

Zusätzliche Finanzierungen werden nur für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich. Bei einer nicht auszuschließenden Verschlechterung der allgemeinen Finanzierungsbedingungen in der Zukunft kann diese jedoch Auswirkungen auf die Umsetzung der

#### **Preisindizes für Bauwerksarten – Bauleistungen am Bauwerk – einschließlich Umsatzsteuer in Berlin 2015 bis 2024**



(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

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 analysieren die o.g. Risikofaktoren regelmäßig und entwickeln soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung.

Ungeachtet aller Unwägbarkeiten schätzen wir auf Basis der aktuell absehbaren Entwicklungstendenzen für die WBG Zentrum eG ein, dass die wirtschaftliche Stabilität nicht gefährdet ist.

## 6. Prognosebericht

Die in 2023 verabschiedete Jahresplanung für 2024 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 2023 mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern als Grundlage für die weitere Arbeit beschlossen.

Der in 2023 verabschiedete Plan für das Jahr 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,7 Mio. € aus.

Für 2024 sind insgesamt 10,5 Mio. € Ausgaben in den Bestand geplant. Davon sind für Instandhaltungsmaßnahmen 7,0 Mio. € sowie 3,5 Mio. € für Investitionen vorgesehen.

Neben der Fortführung der Maßnahmen zur Herichtung der Wohnungen nach Vertragsende, was mit 5,9 Mio. € die Hälfte des Budgets ausmacht, sind insbesondere 1,5 Mio. € für Investitionen in die Aufzugserneuerung/-verlängerung geplant. Für 2024 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 2024 ist weiterhin von der Baupreisentwicklung, der Firmenkapazitäten 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 2024 nicht vorgesehen.

Den erforderlichen Umfang und die Richtung der Maßnahmen zur Bestandsentwicklung unter Beachtung von gesetzlichen Anforderungen und der demografischen Entwicklung werden wir unter der o.g. gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und unter Einbeziehung der Erschließung interner und externer Finanzierungsmöglichkeiten auf Grundlage unserer Konzeption weiter konkretisieren.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist auf absehbare Zeit gewährleistet.

Berlin, 12.04.2024

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG



Mike Eichberg  
Vorstand



Michael Siemon  
Vorstand

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2023



Das Jahr 2023 stand weiterhin unter den Auswirkungen des Ukrainekrieges und der Krieg im Nahost tat sein Übriges, das Weltgefüge in Wallungen geraten zu lassen. Die Wirtschaft aller Länder Europas spüren die Auswirkungen deutlich. Die Preise für Energie und Rohstoffe, die steigenden Preise für Baumaterialien und Löhne, die sich im gestiegenen Baupreisindex widerspiegeln sowie die insgesamt deutlich schlechtere wirtschaftliche Situation Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr waren im 2023 Herausforderungen, die mit hoher fachlicher Kompetenz, wirtschaftlicher Voraussicht und Engagement für unsere Genossenschaft unser Vorstand gemeinsam mit allen Mitarbeitenden gemeistert hat. Dafür möchten wir als Aufsichtsrat unseren Respekt und Dank aussprechen.

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurden durch den vorangegangenen und jetzigen Aufsichtsrat kontinuierliche, überwiegend monatliche interne Beratungen und mindestens quartalsweise mit dem Vorstand 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 und zu fördern sowie seine Arbeitsweise kritisch auszuwerten. Mit der Bestellung des neuen Technischen Vorstandes zum 01.04.2022 trat im Geschäftsjahr 2023 eine erhebliche Verbesserung im technischen Bereich ein. Nach dem Ausscheiden der kaufmännischen Vorständin im Juni 2023 konnte durch Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes als Interimsvorstand

für den kaufmännischen Bereich mit tageweiser Anwesenheit die Arbeitsfähigkeit des Vorstandes abgesichert werden.

### Womit beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Beratungen?

- Vorwiegend in der ersten Jahreshälfte 2023 hatte der Aufsichtsrat mehrfach klärenden, deeskalierenden Kontakt mit dem Betriebsrat
- Bestätigung des Jahresabschlusses 2023
- Quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung unserer WBG Zentrum eG.
- Planung 2024
- Kontrolle der Einhaltung und Aktualisierung der in der langfristigen Konzeption enthaltenen Einzelmaßnahmen.
- Stand der Instandhaltung und Modernisierung von Leerraumwohnungen. Hier ist zu bemerken, dass die Kosten der Leerrauminstandsetzung und -modernisierung gegenüber dem Vorjahr erheblich zugenommen haben. So sind die Kosten von ca. 25,26 €/qm auf 30,05 €/qm gestiegen.



- Beratungen und Aussprache zu den Satzungsänderungen
- Stand der Betriebskosten aufgrund der massiven Veränderungen in der Preisentwicklung
- Fragen des Brandschutzes. Dieses war ein Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2023.
- Zum Wohn- und Geschäftshaus Greifswalder Straße wurde in der Vertreterversammlung vom 14.12.2023 ein entsprechender Beschluss gefasst und damit eine Neuausrichtung zum Genossenschaftszentrum beschlossen
- Stand der Kommissionsarbeit. Hier ist zu bemerken, dass alle Kommissionen sehr aktiv arbeiten.
- Vorbereitung und Durchführung der beiden planmäßigen Vertreterversammlungen sowie Infoveranstaltungen
- Auswertung von Hinweisen und Kritiken von Vertretern und Genossenschaftsmitgliedern.

nossenschaft ist eine gesunde Genossenschaft mit einer guten Liquidität.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 4,97 €/qm Wohnfläche. Damit liegt unsere Genossenschaft weiterhin erheblich unter dem Durchschnitt in Berlin. Dieser beträgt in Berlin für Genossenschaften runde 6,25 €/qm.

Der Leerstand von Wohnraum liegt zum 31.12.2023 bei 1,2 % und 2022 war er bei 1,3 %. Liegt dieser Wert unter 2 %, so gilt das als Vollvermietung.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt T€ 8.143,8 für die Werterhaltung und Wertverbesserung sowie Instandhaltung ausgegeben. Das ist eine deutliche Verbesserung gegenüber 2022.

Neue Kredite wurden nicht aufgenommen.

Den Zahlungsverpflichtungen ist unsere Genossenschaft stets fristgerecht nachgekommen.

Der Aufsichtsrat möchte sich für die hervorragenden Leistungen des Vorstands und dessen Mitarbeitenden bedanken, dass dieses Ergebnis erreicht werden konnte.

In diesem Zusammenhang möchte sich der Aufsichtsrat auch bei allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Kommissionen für ihre aktive Mitarbeit und für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

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

Das Geschäftsjahr 2023 konnte wiederum mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden. Unsere Ge-

Berlin, 05.06.2024



G. Ehrig  
Aufsichtsratsvorsitzender  
der WBG Zentrum eG



C. Oppermann  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende  
der WBG Zentrum eG

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand Mai 2024

**Vorstand** Mike Eichberg  
Michael Siemon

|                     |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aufsichtsrat</b> | Gerhard Ehrig<br>Caroline Oppermann<br>Dr. Thomas Gerhardt<br>Gina Roske<br>Dr. Philipp Steiner<br>Marika Urbich | Aufsichtsratsvorsitzender<br>Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende<br>Schriftführer des Aufsichtsrates<br>Mitglied des Aufsichtsrates<br>Mitglied des Aufsichtsrates<br>Mitglied des Aufsichtsrates |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell (Stand 01.05.2024) wie folgt zusammen:

### Amtszeit bis 2026

Dr. Gabriele Ahnis  
Lothar Buchholz  
Reinhard Eitner  
Hans-Joachim Freund  
Katharina Golde  
Nikita Häßler  
Hans-Joachim Kagischke  
Belinda Kmiecik  
Erika Leßmann  
Manfred Moritz  
Tim Pau  
Gerd Pöthke  
Rainer Ritschel  
Christian Schmidt  
Matthias Schüssler  
Burckhard Steinert  
Dr. Andreas Urbich  
Birgit Wutschik

Martin Barthold  
Alexander Büchner  
Sven Feldmann  
Britta Frosina  
Manuela Harder  
Mathias Hempel  
Thomas Klaffert  
Henryk Lang  
Heidemarie Marx  
Uwe Mühlenberg  
Herward Petri  
Ulrich Repka  
Uwe Rothmann  
Gunda Schmitt  
Rudolf Schütze  
Heike Straach  
Olaf Wendt  
Werner Zingler

Astrid Böttcher  
Steffen Dureck  
Manfred Fell  
Gert Gampe  
Bodo Harnisch  
Axel Herrmann  
Melanie Klein  
Dr. Heinz-Holger Lange  
Klaus Meier  
Brigitte Ohst  
Bill Pommnitz  
Sibylle Reypa  
Nicole Rykala  
Heiko Schulz  
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

**Gesamtherstellung:**

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:**

S. 10 und S. 40: ©Robert Herold/AdobeStock  
S. 15: ©IBRF GmbH  
Alle anderen Fotos ©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](mailto:info@wbg-zentrum.de)

[www.wbg-zentrum.de](http://www.wbg-zentrum.de)

