

GESCHÄFTSBERICHT 2024



INHALTSVERZEICHNIS

04 VORWORT

06 AUF EINEN BLICK

07 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE 2024 UND AUSBLICK AUF 2025 FÜR DEUTSCHLAND, BERLIN UND BRANDENBURG

10 GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN BEI DER WBG ZENTRUM 2024

12 JAHRESABSCHLUSS 2024

15 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

22 LAGEBERICHT DES VORSTANDES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

31 BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

34 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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 Partner und Freunde unserer Genossenschaft,**

das Jahr 2024 liegt nun hinter uns und wir blicken mit Stolz auf die Ergebnisse unserer gemeinsamen Arbeit. Mit diesem Geschäftsbericht möchten wir Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere finanziellen Ergebnisse, die Entwicklung unserer Genossenschaft und die Erfolge unserer Gemeinschaft des vergangenen Jahres präsentieren.

Trotz der bewegten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben wir unsere Ziele konsequent verfolgt und die Weichen für eine stabile und nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft stellen können. Hierbei setzen wir auf unsere fundierte und bewährte Langfristplanung. Dadurch sind wir in der Lage, den mit den Vertretern abgestimmten Kurs unserer Genossenschaft zu halten und gleichzeitig flexibel auf die vielen Herausforderungen dieser Zeit zu reagieren.



Vorstand der WBG Zentrum: Michael Siemon und Mike Eichberg

Mit einem klaren Fokus auf nachhaltige und bezahlbare Wohnlösungen für unsere Mitglieder haben wir in diesem Jahr wichtige Investitionen getätigt und neue Projekte angestoßen. Hierdurch soll der Bestand unserer Wohnanlagen gesichert und zukunftsorientierte Entwicklungen ermöglicht werden. Als herausragende Entscheidungen des Jahres 2024 sind die Zentralisierung der Wärmeversorgung, die Sanierung des Ärztehauses und der Bau des Genossenschaftszentrums zu nennen. Wir freuen uns sehr, diese Projekte mit Ihnen in den nächsten Jahren erfolgreich umzusetzen.

Uns ist stets wichtig, unser genossenschaftliches Prinzip der Solidarität und des gemeinschaftlichen Handelns zu wahren. Der enge Austausch mit Ihnen als Mitglieder war und ist ein entscheidender Faktor für unseren Erfolg.

Die Stärke unserer Genossenschaft liegt in der Solidarität und dem Engagement unserer Mitglieder. Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich in diesen Prozess eingebracht haben. Ihre Stimmen und Ihr Engagement sind der Schlüssel zu unserem gemeinsamen Erfolg. Diese Stärke unserer Genossenschaft gilt es aber noch viel mehr auszubauen und nutzbar zu machen. Sie sind daher aufgefordert mitzumachen, unsere Genossenschaft auch zukünftig zu einem Ort des sicheren, guten Wohnens und einer starken Gemeinschaft zu machen.

Die kommenden Jahre halten weiterhin große Aufgaben für uns bereit. Doch wir sind überzeugt, dass wir durch die konsequente Fortsetzung unserer Strategie und den gemeinsamen Austausch weiterhin erfolgreich und nachhaltig wirken können.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und die engagierte Mitarbeit. Gemeinsam werden wir auch weiterhin unser Ziel verfolgen, sicheres und bezahlbares Wohnen in Prenzlauer Berg für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Ihr Vorstand

Mike Eichberg
Technischer Vorstand

Michael Siemon
Kaufmännischer Vorstand



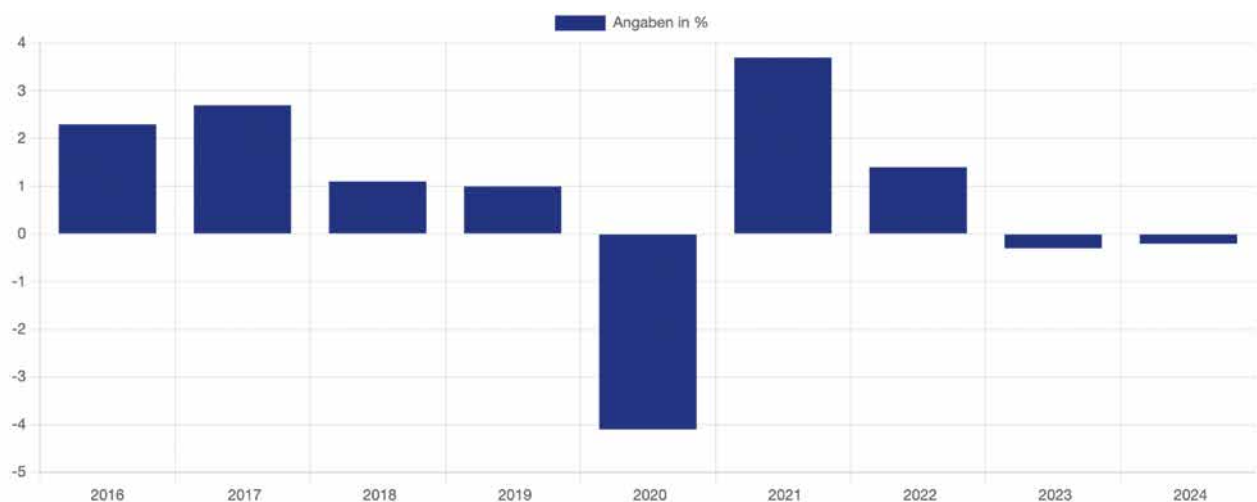
AUF EINEN BLICK

	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl der Mitglieder	6.023	6.020
Geschäftsguthaben	5.128,8 T€	5.118,6 T€
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	4.450	4.450
Bilanzsumme	146.317,6 T€	144.489,5 T€
Bank- und Bausparguthaben	27.999,2 T€	26.689,3 T€
Jahresüberschuss (Klammer ohne Sondereffekt)	4.223,4 T€	-54,5 T€ (1.683,3 T€)
Kreditverbindlichkeiten	31.546,2 T€	34.254,8 T€
Investitionen	3.233,4 T€	1.506,2 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.893,3 T€	22.384,6 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.924,3 T€	6.991,0 T€
Personalaufwendungen	3.420,7 T€	2.951,2 T€
Eigenkapitalquote	71,6 %	69,5 %
Leerstandsquote 31.12.	1,0 %	1,2 %
Fluktuationsrate	5,1 %	4,6 %

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE 2024 UND AUSBLICK AUF 2025 FÜR DEUTSCHLAND, BERLIN UND BRANDENBURG

Das Jahr 2024 war für die deutsche Wirtschaft erneut von Herausforderungen geprägt. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % im Vorjahr sank die Wirtschaftsleistung 2024 nochmals um 0,2 %. Die Gründe dafür waren vielfältig: schwache Nachfrage im In- und Ausland, hohe Kosten sowie strukturelle Belastungen. Dennoch gibt es auch Lichtblicke. Die Inflation ging deutlich zurück und lag bei durchschnittlich 2,2 %, was vielen Haushalten eine spürbare Entlastung brachte. Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin stabil mit einer Erwerbstätigenzahl leicht über dem Vorjahresniveau. Die Arbeitslosenquote stieg jedoch geringfügig auf 6,0 %.

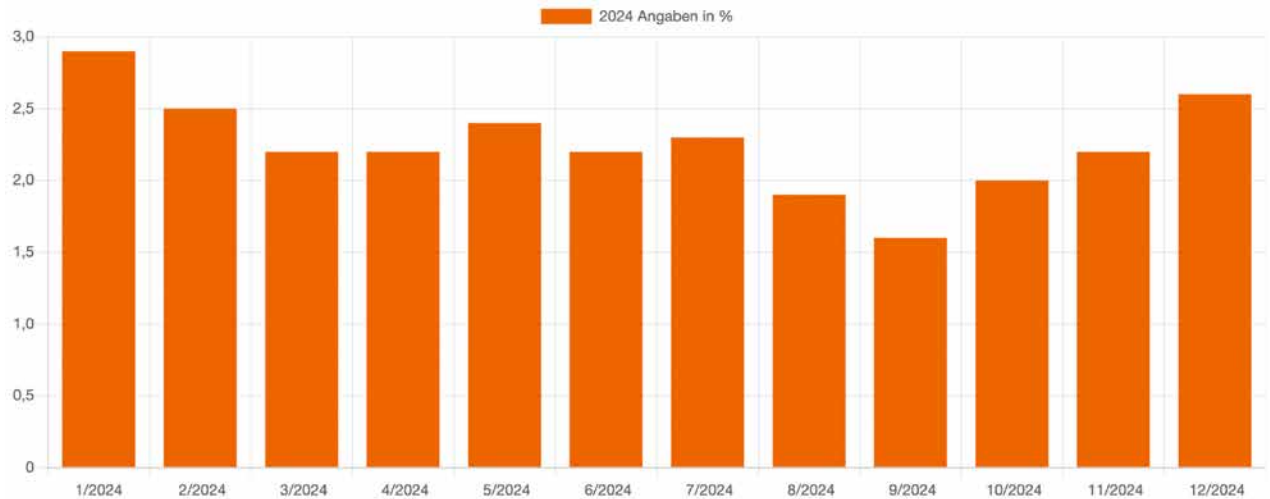
Wirtschaftsleistung Bruttoinlandsprodukt in Deutschland Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statista 2025

Inflationsrate in Deutschland 2024

(Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahresmonat in %, Jahresdurchschnitt 2,2 %)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

WOHNUNGSBAU UND BAUWIRTSCHAFT: EIN SCHWIERIGES UMFELD

Die Bauwirtschaft kämpfte auch 2024 mit hohen Kosten und einer schwachen Investitionsdynamik. Die Preise für Neubauten stiegen im Jahresvergleich um 3,1 %, was zwar moderater ausfiel als in den Vorjahren, aber dennoch die Bauaktivität hemmte. Positiv wirkte sich die mehrfache Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank aus. Ende des Jahres lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, während Bauzinsen bei 3,15 % lagen – ein kleiner Schritt in Richtung Erleichterung für Investoren.

Die Nettokaltmieten entwickelten sich deutschlandweit mit einer durchschnittlichen Steigerung von rund 4 % oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung. Dies zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz der schwierigen Rahmenbedingungen.

BERLIN: WACHSTUM TROTZ HERAUSFORDERUNGEN

Berlin konnte sich den gesamtwirtschaftlichen Schwierigkeiten teilweise entziehen und verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 ein leichtes Wachstum von 0,3 %. Damit lag die Hauptstadt über dem bundesweiten Durchschnitt von -0,2 %. Besonders positiv entwickelten sich die Reallöhne, die im dritten Quartal um beeindruckende 4,9 % stiegen – ein Zeichen für die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit der Stadt.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Zwar wuchs die Bevölkerung leicht um 0,2 %, vor allem durch Zuwanderung, doch die Zahl der Baugenehmigungen sank drastisch um 37,6 %. Hohe Baukosten und langsame Genehmigungsverfahren erschweren weiterhin den dringend benötigten Neubau von Wohnungen. Die Preise für Neubauten stiegen um 4,1 %, deutlich weniger als im Vorjahr, bleiben jedoch eine Herausforderung für Bauherren.

BRANDENBURG: REGIONALE UNTERSCHIEDE PRÄGEN DAS BILD

Brandenburg blickte auf ein gemischtes Jahr zurück. Während das BIP im dritten Quartal leicht um 0,1 % stieg und die Inflation auf moderate 2,5 % zurückging, zeigte sich der Arbeitsmarkt schwächer. Die Erwerbstätigenzahl sank geringfügig um 0,1 %, und die Arbeitslosenquote stieg auf 6,1 %.

Der Wohnungsmarkt in Brandenburg bleibt regional unterschiedlich: Während das Berliner Umland von wachsender Nachfrage profitiert, kämpfen andere Regionen mit Bevölkerungsrückgang und einem steigenden Durchschnittsalter. In diesen Gebieten wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen. Gleichzeitig stiegen die Baupreise auch hier um weitere 4 %, was Investitionen bremste.

AUSBLICK AUF 2025: HOFFNUNG AUF STABILISIERUNG

Für das Jahr 2025 wird nur ein minimales Wirtschaftswachstum zwischen 0,1 % und 0,3 % erwartet. Hohe Kosten und politische Unsicherheiten belasten weiterhin die Konjunktur. Dennoch gibt es Hoffnung: Die Senkung der Zinsen könnte Investitionen ankurbeln, während steigende Reallöhne den Konsum stärken könnten.

Berlin bleibt trotz aller Herausforderungen ein wirtschaftliches Zentrum mit Potenzial für weiteres Wachstum. Brandenburg hat die Möglichkeit, seine industrielle Basis zu stärken und gleichzeitig den Wohnungsbau in wachstumsstarken Regionen voranzutreiben.

GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN BEI DER WBG ZENTRUM 2024

EIN JAHR MIT BEGEGNUNGEN, FORTSCHRITTEN UND GEMEINSCHAFT – RÜCKBLICK AUF DAS GENOSSENSCHAFTLICHE LEBEN 2024

Das Jahr 2024 war für die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum geprägt von lebendigen Momenten, spannenden Projekten und einem wachsenden Gemeinschaftsgefühl. Gemeinsam haben wir nicht nur unsere Kiezfeste gepflegt, sondern auch neue Wege beschritten – stets im Sinne unserer Mitglieder. Lassen Sie uns gemeinsam auf einige Ereignisse zurückblicken.

Geschichte erleben: Ein geschichtsträchtiger Ausflug nach Delitzsch

Im Herbst brach eine Gruppe von 18 Genossenschaftsmitgliedern zu einem besonderen Ausflug auf: ins Genossenschaftsmuseum Delitzsch, dem Geburtsort des deutschen Genossenschaftswesens. Hier, wo Hermann Schulze-Delitzsch vor über 150 Jahren den Grundstein für das Prinzip der „Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung“ legte, wurde Geschichte lebendig. Museumsdirektor Dr. Thomas Keiderling entführte die Teilnehmer mit viel Humor und Fachwissen in die Vergangenheit und zeigte eindrucksvoll, wie aus einer Idee für solidarisches Miteinander ein weltweites Erfolgsmodell wurde. Dieser Ausflug war mehr als nur eine Reise in die Vergangenheit; er war eine Inspiration für die Zukunft. Die Teilnehmer waren sich einig: Solche Erlebnisse stärken nicht nur unser Wissen, sondern auch unsere Gemeinschaft.



Ausflug nach Delitzsch



Ausflug nach Delitzsch

Gemeinsam feiern: Das Mühlenkiezfest

Am 5. Juli verwandelte sich die Mittelpromenade im Mühlenkiez wieder in einen Ort der Begegnung. Das Mühlenkiezfest, das wir gemeinsam mit dem Mühlenkiezverbund organisierten, bot Jung und Alt ein abwechslungsreiches Programm. Unser Stand war nicht nur Anlaufstelle für Informationen rund um die Genossenschaft, sondern auch Bühne für Ehrenamtliche, die mit Herzblut für ihr Engagement warben. Spiele und Aktivitäten sorgten für strahlende Kinderaugen, während Erwachsene bei Gesprächen und kulinarischen Leckerbissen verweilten. Solche Feste sind das Herzstück unserer Gemeinschaft – sie bringen uns zusammen und machen den Kiez lebendig.

Barrierearmut im Fokus: Aufzugsverlängerungen

Ein weiterer Meilenstein war der Start der Aufzugsverlängerungen in fünf Hauseingängen der Hanns-Eisler-Straße. Mit diesem Projekt schaffen wir nicht nur mehr Komfort, sondern auch echte Erleichterung – besonders für ältere Mitglieder oder junge Familien mit Kinderwagen. Dank einer kontinuierlichen Kommunikation und drei Informationsveranstaltungen konnten wir viele Fragen klären und die betroffenen Mitglieder gut vorbereiten. 2025 geht es mit den nächsten Aufgängen und Informationsveranstaltungen weiter – ein sichtbarer Fortschritt für mehr Lebensqualität.

Grüner Daumen trotz grauer Wolken: Die erste Pflanzentauschbörse

Auch wenn das Wetter bei unserer ersten Pflanzentauschbörse nicht mitspielte, ließen sich unsere engagierten Hobbygärtner davon nicht abschrecken. Hinter den „Drei Grazien“ an der KulturMarktHalle tauschten sie Pflanzen und Tipps aus – ein kleines, aber herzliches Event, das Lust auf eine Wiederholung macht. Nächstes Mal hoffentlich bei Sonnenschein!

Sicher wohnen: Präventionsveranstaltung der Polizei

Sicherheit ist ein Thema, das uns alle betrifft. Daher luden wir gemeinsam mit der Gewobag zu einer Informationsveranstaltung in die KulturMarktHalle ein. Die Präventionsbeauftragte der Berliner Polizei Lenka Arndt gab praktische Tipps zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen – ein wichtiger Beitrag zu einem sicheren Wohnumfeld.

Ausblick und Dank

Das Jahr 2024 hat gezeigt: Unsere Genossenschaft ist mehr als nur Wohnraum – sie ist Lebensraum. Mit jedem Projekt und jeder Veranstaltung stärken wir unser Fundament aus Gemeinschaft, Vertrauen und Fortschritt. Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam weitergehen! Wir freuen uns auf viele weitere Begegnungen im kommenden Jahr – vielleicht schon beim nächsten Ausflug oder Fest?



Pflanzentauschbörse



Präventionsveranstaltung der Polizei

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		
	111.413,48	8.694,63
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	108.128.789,63	108.044.890,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.952.142,31	2.002.389,02
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.503,65	179.231,54
4. Bauvorbereitungskosten	248.345,93	416.687,11
Anlagevermögen insgesamt	110.596.195,00	110.651.892,45
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.424.147,51	6.900.038,94
2. Andere Vorräte	45.784,03	48.881,31
	7.469.931,54	6.948.920,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	87.944,21	69.466,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	133.497,40	103.718,34
	221.441,61	173.185,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	17.799.850,35	16.666.971,67
2. Bausparguthaben	10.199.354,26	10.022.311,48
	27.999.204,61	26.689.283,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	30.872,46	26.187,45
Summe der AKTIVA	146.317.645,22	144.489.468,33

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.341,87	133.120,00
- der verbleibenden Mitglieder	5.128.800,00	5.118.611,71
- aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.996,56 € (VJ: 5.755,75 €)	8.160,00	8.320,00
	5.315.301,87	5.260.051,71
II. Ergebn isrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	6.551.557,85	6.606.075,89
3. Andere Ergebn isrücklagen	24.276.432,02	24.276.432,02
	95.169.716,16	95.224.234,20
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.223.374,07	-54.518,04
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	0,00	0,00
	4.223.374,07	-54.518,04
Eigenkapital insgesamt	104.708.392,10	100.429.767,87
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	993.922,27	910.923,63
	993.922,27	910.923,63
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.546.184,80	34.254.788,39
2. Erhaltene Anzahlungen	7.673.348,98	7.632.192,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.303.372,27	1.174.770,37
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.043,12	151.253,43
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen & sonstigen Leistungen	1.163.329,15	1.023.516,94
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 263,52 € (VJ: 34.722,86 €)	92.424,80	87.025,95
	40.615.330,85	43.148.776,83
Summe der PASSIVA	146.317.645,22	144.489.468,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.893.280,23	22.384.558,71
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	524.108,57	858.347,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	437.932,54	580.985,33
	25.855.321,34	23.823.891,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.861.331,56	-13.350.029,08
Rohergebnis	12.993.989,78	10.473.862,12
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.841.772,94	-2.470.418,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: -13.344,60 € (Vorjahr: -15.776,99 €)	-578.938,44	-480.809,46
	-3.420.711,38	-2.951.228,18
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.382.404,65	-5.036.605,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.103.662,35	-1.100.324,48
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	632.554,22	452.710,03
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung: -1.072,30 € (Vorjahr: -710,32 €)	-655.422,58	-1.051.783,33
Ergebnis nach Steuern	5.064.343,04	786.631,09
10. Sonstige Steuern	-840.968,97	-841.149,13
Jahresüberschuss	4.223.374,07	-54.518,04
11. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-422.337,41	0,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-1.801.036,66	0,00
Bilanzgewinn	2.000.000,00	-54.518,04

ANHANG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

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).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden im Geschäftsjahr entsprechend neu ausgewiesen, die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

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 % bis 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 250,01 € 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.

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abgänge entfallende Abschreibungen	auf	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände												
	435.989,73	117.332,56	0,00	3.518,09	549.804,20	427.295,10	14.613,71	3.518,09	438.390,72	111.413,48	8.694,63	
Zwischensumme	435.989,73	117.332,56	0,00	3.518,09	549.804,20	427.295,10	14.613,71	3.518,09	438.390,72	111.413,48	8.694,63	
II. Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	184.075.012,87	2.891.874,98	392.764,51	0,00	187.359.652,36	76.030.122,72	3.200.740,01	0,00	79.230.862,73	108.128.789,63	108.044.890,15	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.522.929,46	0,00	0,00	0,00	2.522.929,46	520.540,44	50.246,71	0,00	570.787,15	1.952.142,31	2.002.389,02	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	818.788,95	93.180,39	0,00	66.505,48	845.463,86	639.557,41	116.804,22	66.401,42	689.960,21	155.503,65	179.231,54	
Bauvorbereitungskosten	416.687,11	248.345,93	-392.764,51	23.922,60	248.345,93	0,00	0,00	0,00	0,00	248.345,93	416.687,11	
Zwischensumme	187.833.418,39	3.233.401,30	0,00	90.428,08	190.976.391,61	77.190.220,57	3.367.790,94	66.401,42	80.491.610,09	110.484.781,52	110.643.197,82	
Anlagevermögen insgesamt	188.269.408,12	3.350.733,86	0,00	93.946,17	191.526.195,81	77.617.515,67	3.382.404,65	69.919,51	80.930.000,81	110.596.195,00	110.651.892,45	

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.

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“ (133,5 T€)** sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (78,6 T€) sowie Zinsforderungen aus Festgeldanlagen (42,7 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 folgende Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Stand am 01.01.2024 in €	Zuführung 2024 in €	Stand am 31.12.2024 in €
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	6.606.075,89	-54.518,04	6.551.557,85
Andere Ergebnisrücklagen	24.276.432,02	0,00	24.276.432,02
Summe	95.224.234,20	-54.518,04	95.169.716,16

Die **„Sonstigen Rückstellungen“** in Gesamthöhe von **993,9 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 (**710,6 T€**). Diese gliedern sich in Rückstellungen für Betriebskosten (218,0 T€), Rückstellungen für unerledigte Instandhaltungsaufträge aus gemeldeten Schäden in 2024 (466,6 T€) sowie die Rückstellung über die vermierterseitig zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (26,0 T€).

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

Die übrigen Rückstellungen (**203,3 T€**) enthalten die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen (21,4 T€), welche entsprechend abgezinst wurde, sowie die Rückstellung für einen Ablösebetrag aus einem Restitutionsanspruch, der in 2024 neu bewertet wurde (166,0 T€).

Die **„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“** verminderten sich um **2.708,6 T€**. Die planmäßigen Tilgungen betragen 2.984,6 T€. Durch die Auszahlung eines ausstehenden Restbetrags erhöhte sich die Verbindlichkeit eines Darlehens um 276,0 T€.

In der Position **„Erhaltene Anzahlungen“** sind ausnahmslos Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 (**26,8 T€**) sowie Darlehenszinsen (**17,9 T€**), deren Auszahlung erst im Geschäftsjahr 2025 erfolgte.

Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von **138,2 T€** und die satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von **117,2 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.

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2024** stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				ge- sichert €
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.546.184,80* (34.254.788,39)	3.120.629,49 (3.068.059,76)	11.616.368,40 (12.067.081,25)	16.809.186,93 (19.119.647,39)	x)
Erhaltene Anzahlungen	7.673.348,98 (7.632.192,12)	7.673.348,98 (7.632.192,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	1.303.372,27 (1.174.770,37)	1.303.372,27 (1.174.770,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	92.424,80 (87.025,95)	92.424,80 (87.025,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (Vorjahreswerte in Klammern)	40.612.786,38 (43.148.776,83)	12.187.231,07 (11.962.048,20)	11.616.368,40 (12.067.081,25)	16.809.186,93 (19.119.647,39)	

*Die Konditionen dieser Darlehen sind langfristig vereinbart.

x) Art der Sicherung Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen
(Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 31.546.184,81 €)

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Es bestehen keine weiteren finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

D. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	34	6
Hausmeister	10	1
	44	7

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 10,2 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

	Mitglieder
Anfang 2024	5.876
Zugänge	187
Abgänge	40
Ende 2024	6.023

Haftungsverhältnis

Auf dem Konto Nr. 0190978503 der Sparkasse ist zum 31.12.2024 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH verpfändet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.223.374,07 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 422.337,41 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden 1.801.036,66 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.000.000,00 € 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

Mike Eichberg ab 01.04.2022
Michael Siemon ab 15.08.2023

Mitglieder des Aufsichtsrates**Aufsichtsratsvorsitzender**

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

Stellvertretende Vorsitzende

Caroline Oppermann, *Angestellte öffentlicher Dienst*

Schriftführer

Dr. Thomas Gerhardt, *Dipl. Kaufmann*

Marika Urbich, *Verwaltungsjuristin*

Gina Roske, *Wirtschaftskauffrau*

Dr. Philipp Steiner, *Pressesprecher*

Berlin, den 19.03.2025

Mike Eichberg
Technischer Vorstand

Michael Siemon
Kaufmännischer Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

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 4.423 eigene Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten, 403 Stellplätze und 101 Garagen, alle gelegen in Berlin Prenzlauer Berg.

Im Fokus der Tätigkeit der WBG Zentrum eG steht i. S. von § 2 der Satzung die Förderung der Mitglieder der Genossenschaft vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung 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 BRANCHENTWICKLUNG

Deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin herausgefordert

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Prognose 2025: Weiterhin kaum Wachstum

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Prozent auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 Prozent genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Entwicklung der Genossenschaft ist 2024 durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst worden. Für 2024 ergibt sich folgender Geschäftsverlauf.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 um rd. 2.508 T€ auf 24.893 T€ (Vorjahr: 22.385 T€). Hauptbestandteile sind Mieterträge, gemindert um die Erlösschmälerungen, in Höhe von 17.879 T€ (Vorjahr: 16.236 T€) und Erlöse aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen in Höhe von 7.014 T€ (Vorjahr: 6.057 T€).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 1.568 T€. Für die Erhöhung maßgeblich ist die erstmalig seit 2015 durchgeführte Erhöhung der Nutzungsentgelte bei bestehenden Nutzungsverträgen (1.147 T€). Zudem resultieren weitere Umsatzerlöse aus 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 stieg die Anzahl der Kündigungen mit 224 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr (204 Wohnungen). Die Fluktuationsrate beträgt somit durchschnittlich 5,1 % (Vorjahr 4,6 %).

Gleichzeitig konnten im Jahr 2024 insgesamt 231 neue Nutzungsverträge (Vorjahr: 209) abgeschlossen werden. Davon waren 44 (Vorjahr: 36) Wohnungswechsel innerhalb der WBG Zentrum eG.

Zum Bilanzstichtag waren 44 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 54 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr: 1,2 %). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und sonstigen Einheiten erhöhten sich leicht um 22 T€.

Mit 0,4 % 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 2024 wurden insgesamt 9.183 T€ für abgeschlossene Maßnahmen (Vorjahr 7.942 T€) für den Werterhalt und die Wertverbesserung unseres Bestandes eingesetzt. Zudem wurden 347 T€ (Vorjahr 401 T€) in die Vorbereitung und Beginn der Umsetzung weiterer Maßnahmen investiert. Die Ausgaben erfolgten für:

a. Wohnungsinstandsetzung

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

Im Rahmen der komplexen Wohnungsinstandsetzung zur Bereitstellung von vermietungsfähigen Wohnungen gemäß den Qualitätsanforderungen der Genossenschaft wurden 33 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.499 T€ modernisiert (Vorjahr 25 Wohnungen mit 1.051 T€) sowie 196 Wohnungen mit einem Aufwand von 3.856 T€ (Vorjahr 4.347 T€) umfassend instandgesetzt. Zudem wurden 586 T€ (Vorjahr 808 T€) für weitere Einzelmaßnahmen in Wohnungen aufgewendet.

b. Gebäudeinstandsetzung

Für die geplante Instandsetzung von Kellern und Beleuchtung hat die Genossenschaft weitere 190 T€ aufgewendet.

c. Kleininstandhaltung und Reparaturen

Für die Beseitigung von kleineren Havarien mussten in 2024 insgesamt 1.265 T€ aufgewendet werden gegenüber 1.439 T€ im Vorjahr. Schwerpunkte waren die Gewerke Heizung/Sanitär mit 296 T€ (Vorjahr 344 T€), Elektrotechnik mit 206 T€ (Vorjahr 224 T€) und Aufzüge mit 186 T€ (Vorjahr 231 T€).

d. Baumaßnahmen

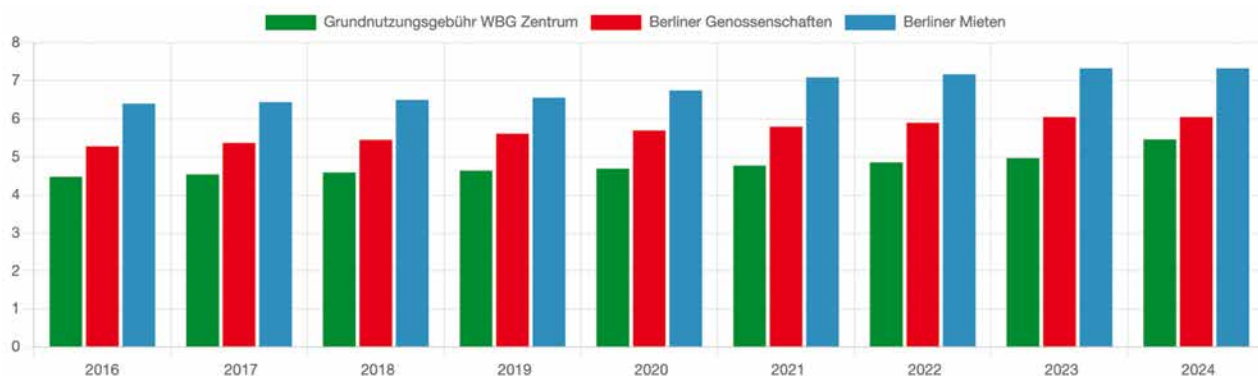
Die größte Baumaßnahme im Geschäftsjahr war die „Verlängerung“ von 5 Aufzügen in der Hanns-Eisler-Straße 10, 16, 20, 24 und 28. Dabei wurde ebenerdiger Zugang zu den Aufzügen geschaffen und der Eingangsbereich komplett neugestaltet. Für die fertiggestellten Eingänge wurden 1.785 T€ investiert, weitere 30 T€ für die vorbereitende Planung zur Fortführung der Arbeiten in weiteren Häusern in 2025.

Die notwendigen Arbeiten für die Einrichtung einer Feuerwehrumfahrung im Innenhof Hanns-Eisler-Straße 42–54/Thomas-Mann-Straße 47–61 wurden im Geschäftsjahr 2024 begonnen, dafür wurden 119 T€ investiert, die Arbeiten werden 2025 fortgesetzt und abgeschlossen.

Für die Vorbereitung und Planung des Vorhabens Sanierung Ärztehaus Greifswalder Straße 122 und Neubau eines angeschlossenen Genossenschaftszentrums wurden 100 T€ investiert. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen und 2027 abgeschlossen werden.

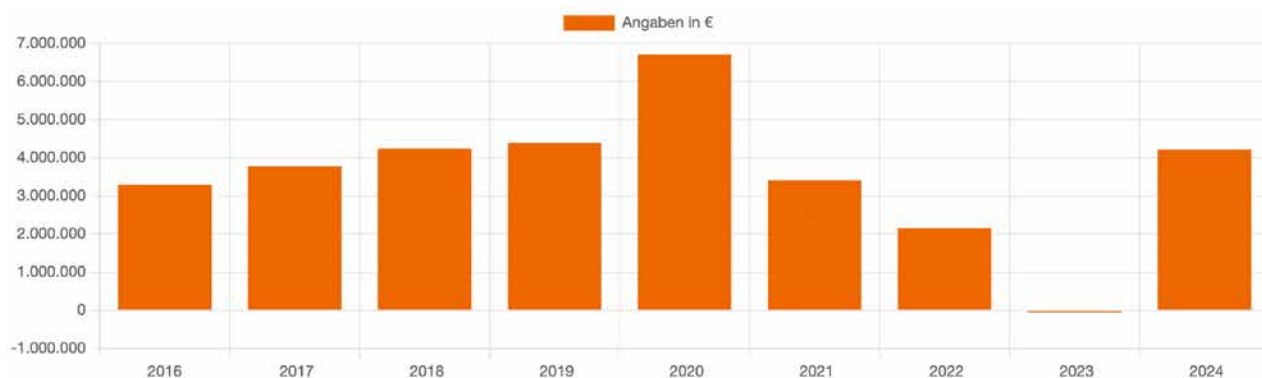
Anstieg der Ausgaben in diesem Bereich um 1.047 T€ zum Vorjahr spiegelt den Fokus der Geschäftstätigkeit auf die Ertüchtigung des Wohnungs- und Gebäudebestandes wider.

Die durchschnittliche Entwicklung der Grundnutzungsgebühr der WBG Zentrum im Vergleich zu Berliner Genossenschaften und Berliner Mieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (per 31.12. des Jahres)



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

Entwicklung Jahresergebnis in €



Quelle: WBG Zentrum eG

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



Quelle: WBG Zentrum eG

4. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Das Jahr 2024 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 4.223 T€ nach einem Jahresfehlbetrag von 55 T€ im Vorjahr ab.

Ursächlich für die deutliche Verbesserung ist zum einen 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. €, der sich im Geschäftsjahr 2024 nicht wiederholt. Zudem wurden die Grundnutzungsentgelte erstmalig seit 2015 im gesamten Wohnungsbestand erhöht (+1,1 Mio. €), aus der Neuvermietung von Wohnungen und Einzelmodernisierungen resultiert ein Zuwachs von 0,4 Mio. €. Die Erlösschmälerungen blieben mit 0,2 Mio. € auf dem Vorjahresniveau.

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt, ohne Einbeziehung der Nebenkosten, betrug 2024 für unsere Genossenschaftswohnungen 5,46 € je qm und erhöhte sich im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahres um 0,49 € je qm.

Im Bereich der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit wurden 5,9 Mio. € für Instandhaltung aufgewendet (Vorjahr 7,0 Mio. €). Beim Rückgang der Aufwendungen um 1,1 Mio. € wirkte sich insbesondere der deutlich gestiegene Leistungsumfang bei der Sanierung von Leerwohnungen aus. Während das Investitionsvolumen um 0,4 Mio. € zunahm, sank der Aufwand um 0,5 Mio. €. Zudem blieb die Sanierung von einzelnen Bädern um 0,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

In Summe wirkte sich sowohl der Anstieg der Umsatzerlöse als auch der Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen deutlich positiv auf das Jahresergebnis aus.

Finanzlage

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

Zum Jahresende 2024 bestanden Liquiditätsreserven von 28,0 Mio. € (Vorjahr: 26,7 Mio. €). Der Anstieg ist bedingt durch den positiven Cashflow (Geldfluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

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

Der Cashflow 2024 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 31.12.2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 110,6 Mio. € (Vorjahr: 110,6 Mio. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 136,1 Mio. € finanziert, davon 104,5 Mio. € Eigenkapital und 31,5 Mio. € langfristige Darlehen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Den getätigten Investitionen in Höhe von 3,4 Mio. € stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,3 Mio. € und Abgänge von 0,1 Mio. € gegenüber.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 in Höhe von 4,2 Mio. € erhöht das Eigenkapital. Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt nunmehr 104,5 Mio. € (Vorjahr: 100,4 Mio. €). Das entspricht, gemessen am angepassten Bilanzvolumen, einer Eigenkapitalquote von 75 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % angestiegen.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen um 2,7 Mio. €. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Zusätzliche Kredite wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht aufgenommen.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Entwicklung der WBG Zentrum eG vollzog sich im Geschäftsjahr 2024 unter dem Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stabil.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Entwicklung Organisation, Personal- und Sozialbereich

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 sind wir im Geschäftsjahr mit technischen und organisatorischen Anpassungen begegnet und werden dies auch in den nächsten Jahren fortführen.

So wurde 2024 nach intensiver Vorbereitung der digitale Rechnungsworkflow eingeführt, mit dem alle eingehenden Rechnungen von der Erfassung über Prüfung und Freigabe bis zur Bezahlung und Archivierung komplett digital bearbeitet werden.

Zudem wurde ein modernes Zeitwirtschaftssystem installiert zur digitalen Erfassung der Arbeitszeiten und weiteren Informationen.

Im Jahr 2024 waren alle freien Stellen besetzt. Dies führte zu einem leichten Anstieg der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

5. RISIKOBERICHT

Die WBG Zentrum eG verfügt über ein Risikomanagement, das Unternehmensrisiken erkennen kann. Zu den eingesetzten 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 umweltpolitischen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstendenzen sind für die Genossenschaft insbesondere folgende Bereiche von Bedeutung:

CO₂-Reduzierung und Klimapfad

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen geplant. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme finanziell schwer umsetzbar sind. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es daher zu begegnen.

Entwicklung der Betriebskosten und Versorgungssicherheit

Die höchsten Anstiege verzeichneten die Kosten für Wärmeversorgung und Strom. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich bereits 2023 die Wärmekosten um insgesamt rund 469 T€ und die Stromkosten um rund 60 T€. Hauptgrund für diesen Anstieg sind die deutlich gestiegenen Energiepreise und der Wegfall der Soforthilfe, die 2022 von der Bundesregierung gewährt wurde. Experten prognostizieren, dass dieser Trend anhalten wird, nicht zuletzt aufgrund der weiterhin hohen Energiepreise und der CO₂-Kosten, die fossile Energie zusätzlich verteuern.

Die Preiserhöhungen führen in Abhängigkeit der Entwicklung des Verbrauchsverhaltens zu höheren Nebenkosten. Zur Vermeidung von erheblichen Nachzahlungen passen wir die Vorauszahlungen für unsere Nutzer an.

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

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

Die Zinsbindung der bestehenden Darlehen endet in den Jahren 2027 bis 2033. Die Entwicklung des Zinsniveaus bis dahin ist aus heutiger Sicht nicht abzuschätzen.

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 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.

Personalrisiken

Der demografische Wandel der Gesellschaft bringt auch einen immer stärker spürbaren Fachkräftemangel mit sich. Daher will sich die Genossenschaft auch als Arbeitgeber weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken und ab 2025 neue Talente ausbilden.

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 2024 verabschiedete Jahresplanung für 2025 wurde auf der Grundlage der auf nachhaltige wirtschaftliche Stabilität und Sicherung der Gebäudesubstanz ausgerichteten langfristigen Konzeption aufgestellt. Die 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 2024 verabschiedete Plan für das Jahr 2025 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,4 Mio. € aus.

Für 2025 sind insgesamt 12,8 Mio. € Ausgaben in den Bestand geplant. Davon sind für Instandhaltungsmaßnahmen 8,3 Mio. € sowie 4,5 Mio. € für Investitionen vorgesehen.

Die Herrichtung von Wohnungen nach Vertragsende macht 6,7 Mio. € die Hälfte des Budgets aus, weiterhin sind 0,7 Mio. € für Investitionen in die Fortführung der Aufzugserneuerung/-verlängerung geplant und 1,0 Mio. € für den Einbau moderner Sammelheizungen in Beständen mit Einzelheizung je Wohnung. Für 2025 sind weiterhin vorbereitende Arbeiten für die Sanierung eines Ärztehauses und den Neubau eines Genossenschaftszentrums vorgesehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen 2025 ist weiterhin von der Baupreisentwicklung, den Firmenkapazitäten und der Materialbereitstellung beeinflusst.

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

Zudem plant die Genossenschaft im kommenden Geschäftsjahr die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen voranzubringen und Ziele für die CO₂-Senkung zu konkretisieren.

Die Neuaufnahme von zusätzlichen Darlehen ist für 2025 nicht vorgesehen.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist auf absehbare Zeit gewährleistet.

Berlin, den 12.05.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG

Mike Eichberg
Technischer Vorstand

Michael Siemon
Kaufmännischer Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

Wie in den zurückliegenden Wirtschaftsjahren hat sich die internationale Weltlage nicht verbessert, sondern verschlechtert. Unsere Wirtschaft in Deutschland stagniert zum Teil, Betriebe melden verstärkt Insolvenz an, die Produktion geht aufgrund der steigenden Kosten insbesondere der Energiekosten ins Ausland. Die Preise für bestimmte Rohstoffe, Dienstleistungen und Produkte werden teurer und es treten auch Lieferengpässe besonders bei Baumaterialien und Ausrüstungen auf und der Baukostenindex steigt kontinuierlich. Dies hat auch für unsere Genossenschaft deutliche Auswirkungen.

WOMIT BESCHÄFTIGTE SICH DER AUFSICHTSRAT IN SEINEN BERATUNGEN?

Der Aufsichtsrat hat im Wirtschaftsjahr 2024 insgesamt 8 interne Beratungen und 6 Beratungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt.

Mit folgenden Themen hat sich der Aufsichtsrat in 2024 beschäftigt:

- Die Sicherung eines positiven Ergebnisses für unsere Genossenschaft und die Einhaltung des Wirtschafts- und Finanzplanes für das Wirtschaftsjahr 2024. Dazu diente die quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches.
- Diskussion zum Entwurf zum Wirtschafts- und Finanzplan 2025.
- Viel Zeit hat die Bewertung der Bewerbungsunterlagen für den neuen kaufmännischen Vorstand inklusive der Auswahlgespräche in Anspruch genommen. Dazu wurde in den jeweiligen Vertreterversammlungen berichtet.
- Kontrolle der in der langfristigen Konzeption für das Wirtschaftsjahr 2024 festgelegten Maßnahmen. Einer der Schwerpunkte war die Realisierung der geplanten Aufzugsverlängerungen in den 5 Aufgängen und Aufzugsinstandhaltung der bestehenden Aufzugsanlagen. Der Termin- und Kostenplan für die Aufzugsverlängerungen wurde dank des besonderen Einsatzes des Vorstandes und der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle eingehalten. Die Aufzugsverlängerungen und die damit in Verbindung stehende Neugestaltung der Eingänge wurden von den Genossenschaftsmitgliedern als sehr positiv bewertet. Hierzu erhielten der Vorstand und der Aufsichtsrat Dankschreiben von Mitgliedern.
- Ein weiterer Schwerpunkt war für die Sicherheit der Mieter in der Thomas-Mann-Straße und Hanns-Eisler-Straße die Planung für die Feuerwehrumfahrung. Diese Maßnahmen können jedoch erst im 4. Quartal 2025 beendet werden, da dafür Bäume gefällt und die Brutsaison der Vögel berücksichtigt werden müssen. Es ist nach Abschluss der Arbeiten eine Ersatzpflanzung für die gefällten Bäume geplant.
- Stets wurde auch der Stand der Instandhaltung und Modernisierung von Leerraumwohnungen im Auge behalten. Die Genossenschaft ist dabei auf einem guten Weg, trotz der Steigerung der Kosten für diese Sanierungen.

- Gemeinsam mit dem Vorstand wurden die 3 Vertreterversammlungen vorbereitet und Durchführung eines strukturierten Auswahlverfahrens für den Kaufmännischen Vorstand.
- Den Aufsichtsrat erreichten mehrere Anfragen zur Bewerbung für Wohnraum, technischen Störungen (meist der Aufzüge) und Bewerbung von Dienstleistungsfirmen, die zuständigkeitshalber an den Vorstand weitergeleitet wurden. Hinweise und Kritiken von den Mitgliedern aus der Satzungskommission wurden zum Teil persönlich beantwortet oder in persönlichen Telefonaten besprochen.
- Es erreichten uns auch Danksagungen für Geburtstagsgrüße und für Jubiläen.

Analog wurden die Schwerpunkte, die der Aufsichtsrat in seinen internen Beratungen behandelte, in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand besprochen.

- Die Sicherung eines positiven Ergebnisses für das Wirtschaftsjahr 2024 auf der Grundlage des Wirtschafts- und Finanzplanes anhand des quartalsweisen Sol-Ist-Vergleichs. Dabei wurden in den gemeinsamen Sitzungen durch den Aufsichtsrat Ergänzungen, Erläuterungen und Anpassungen vom Vorstand erbeten. Regelmäßig wurde durch den Vorstand über den Personalbestand- und Entwicklung berichtet.
- Die Nutzungsentgelderhöhung und Anpassung der Stellplatz- und Garagenmieten, die in gleicher Weise auch in den Vertreterversammlungen diskutiert wurden.
- Für die Erarbeitung der Grundsätze für die Nutzungsentgelte wurde um einen regelmäßigen Sachstandbericht vom Vorstand gebeten, da diese Grundsätze in 2025 der Vertreterversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind.
- Stand der Betriebskostenentwicklung, da für bestimmte Dienstleistungen und für die Grundsteuer erhebliche Kostensteigerung auf die Genossenschaft zukamen.
- Diskussion und anschließende Bestätigung des Wirtschafts- und Finanzplanes für das Wirtschaftsjahr 2025.
- Als ein Instrument zur Verbesserung der Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern sowie Genossenschaftsmitgliedern wurden durch den Vorstand Informationsveranstaltungen zum Beispiel zum Nutzungsentgelt, zu unserem Genossenschaftszentrum, energetische Versorgung des Anschlusses des Blümchenviertel an das Fernwärmenetz sowie zur Gewinnung von Ersatzvertretern durchgeführt.
- Ebenfalls im gemeinsamen Fokus AR und VS stand regelmäßig der Sachstandbericht zur Planung des Neubaus unseres Genossenschaftszentrums.
- Ein weiterer Komplex ist der Glasfaserausbau aufgrund des sich ständig erhöhten Datenvolumens durch Home-Office im Wohngebiet. Nach schwierigen Vertragsverhandlungen mit mehreren Anbietern konnte nun endlich der Vertrag mit einem Anbieter abgeschlossen werden.

WELCHE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IST IN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM WIRTSCHAFTSJAHR 2024 AUFGETRETEN?

Das Geschäftsjahr 2024 haben wir wieder mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Durch unser Prüforgang, dem BBU, wurde für das Wirtschaftsjahr folgendes Ergebnis bestätigt:

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Wohnungseinheit beträgt 5,46 € je qm. Das liegt erheblich immer noch unter anderen Kaltmieten in Berlin, die bei 6,00 bis 6,50 € je qm im Durchschnitt liegt.
- Unsere Zahlungsverpflichtungen wurden stets fristgemäß eingehalten.
- Der Leerstand lag bei 1 % gegenüber 2023 bei 1,2 % und liegt unter 2 % und ist somit sehr positiv gemäß Einschätzung durch unser Prüforgang im Vergleich des Durchschnitts in Berlin.
- Für die Instandhaltung, Wertverbesserung und -Erhaltung unserer Gebäude durch Investitionen wurden 6.556,5 T€ ausgegeben, das entspricht 24,19 € je m². Das liegt unter dem des Jahres 2023.
- Die Eigenkapitalquote liegt bei 75,25 %. Der Durchschnitt bei Berliner analoge Genossenschaften liegt zwischen 25 und 75 %. Eine Eigenkapitalquote von 75,25 % ist ein sehr gutes Ergebnis und zeigt ein gesundes finanzielles Fundament unserer Genossenschaft an. Sie deutet auf eine hohe Stabilität und geringes Insolvenzrisiko hin.
- Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche in unserer Genossenschaft betragen 116,39 € je m², der Durchschnitt von Berliner Genossenschaften liegt zwischen ca. 200,00 und 350,00 € je m². Somit ebenfalls ein sehr positives Ergebnis.
- Neue Kredite wurden nicht aufgenommen.

Dieses positive Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 haben wir durch die besondere Leistungsbereitschaft des Vorstandes, der Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und der Hausmeister erreichen können. Dafür bedankt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich!

Auch möchte sich der Aufsichtsrat bei den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern in den Kommissionen für ihre aktive Mitarbeit sowie über das entgegengebrachte Vertrauen gegenüber dem Aufsichtsrat und Vorstand bedanken.

Berlin, 26.05.2025

Gerhard Ehrig
*Aufsichtsratsvorsitzender
der WBG Zentrum eG*

Caroline Oppermann
*Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
der WBG Zentrum eG*

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand Mai 2025

Vorstand Mike Eichberg
Michael Siemon

Aufsichtsrat Stand: 01.05.2025

Gerhard Ehrig
Caroline Oppermann
Dr. Thomas Gerhardt
Gina Roske
Dr. Philipp Steiner
Marika Urbich

Aufsichtsratsvorsitzender
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Schriftführer des Aufsichtsrates
Mitglied des Aufsichtsrates
Mitglied des Aufsichtsrates
Mitglied des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell (Stand 01.04.2025) 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
Heike Straach
Olaf Wendt
Werner Zingler

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
Annerose Stab
Rex Thieleke
Joachim Wenzel

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
Burckhard Steinert
Dr. Andreas Urbich
Birgit Wutschik

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:

Alle 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

www.wbg-zentrum.de / www.gb-wbg-zentrum.de

