



# Bericht über das Geschäfts- jahr 2015

**EIN GEWINN  
FÜR ALLE**  
Die Genossenschaften



**wohnungsbaugenossenschaft  
solidarität e G**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1. Geschäftsmodell

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2015 durch Konzentration auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung sowie Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes, den Markterfordernissen angepasst.

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.166 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 165 noch im Eigentum der Genossenschaft befindliches Sondereigentum in Eigentümergemeinschaften.

Darüber hinaus wurden 7 Gewerbewohnungen (2014: 7), 6 Gästewohnungen (2014: 6), 19 sonstige Gewerbeeinheiten (2014: 23), 285 sonstige Nebenräume (2014: 271) sowie 199 Rollatoren- und Fahrradboxen (2014: 177), 438 Pkw-Stellplätze und Garagen (2014: 438) und 24 Pachtparzellen (2014: 24) sowie ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten bewirtschaftet.



### 1.2. Strategie und Ziele

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft konzentriert sich auf die Kernprozesse Vermietung, Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes sowie die Mitgliederbetreuung. Vorrangige Ziele sind dabei, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft auszubauen und zu gestalten.

*Weiterer Ausbau der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit*

Rund 96 Prozent des Gebäudebestandes der Genossenschaft wurde vor 1985 errichtet. Zum Erhalt einer guten Bausubstanz und eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards sind kontinuierlich bauliche Investitionen erforderlich.

Mit den im Jahr 2015 durchgeführten Baumaßnahmen wurde der vorhandene Bestand an die Bedürfnisse der Neu- und Bestandskunden angepasst. Zugleich wurden bei der Baudurchführung notwendige Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Senkung der Betriebskosten berücksichtigt.

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird durch demographische Veränderungen beeinflusst. Die Bevölkerungszahl nimmt zu und damit die Nachfrage nach Wohnraum. Darüber hinaus werden zukünftig mehr Wohnungen benötigt, die stufenlos erreichbar und barrierearm sind.

Es gilt, die Mitglieder der Genossenschaft durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern sowie die Wohnungen für nachfolgende Generationen zukunftsfähig zu machen. Hier bilden die baulichen Gegebenheiten der bestehenden Gebäude manchmal Grenzen in der Entwicklung. Deshalb ist Neubau in vernünftigen, überschaubaren Dimensionen erforderlich. Der Bestand an Wohnungen in Eigentümergemeinschaften soll dagegen reduziert werden.

Die Genossenschaft hat Baulandreserven. Für ein Grundstück in der Massower Straße in Berlin-Friedrichsfelde wurde 2015 ein Bauantrag für einen Neubau mit 55 Wohnungen gestellt. Baubeginn soll 2016 und Bezug der neuen Wohnungen 2017 sein.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung**

*Gute Entwicklung der deutschen Wirtschaft 2015*

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: 1,6 Prozent).

Trotz der aus der volkswirtschaftlichen Expansion resultierenden Nachfrage sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 Prozent nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 Prozent). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-7,0 Prozent) zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 Prozent) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Deren Zahl stieg 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 Prozent). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreisbremsen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,7 Prozent im 1. Halbjahr 2015 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 (+2,2 Prozent) zwar etwas verlangsamt, lag aber weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+1,4 Prozent). Impulsgeber ist dabei weiterhin der Dienstleistungsbereich, hier vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin war 2015 mit einem Rückgang um -0,1 Prozent (Vorjahr: +0,8 Prozent) erstmals seit Beginn des Jahrtausends negativ und lag weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts (+0,3 Prozent). Wesentliche Ursache für diese negative Preisentwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen (-6,5 Prozent).

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2015 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 10,7 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,1 Prozent) 0,4 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit ausgesprochen bemerkenswert.

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr, und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.

*2015 Anstieg der Bevölkerungszahl in Berlin um ca. 48.000 Einwohner*

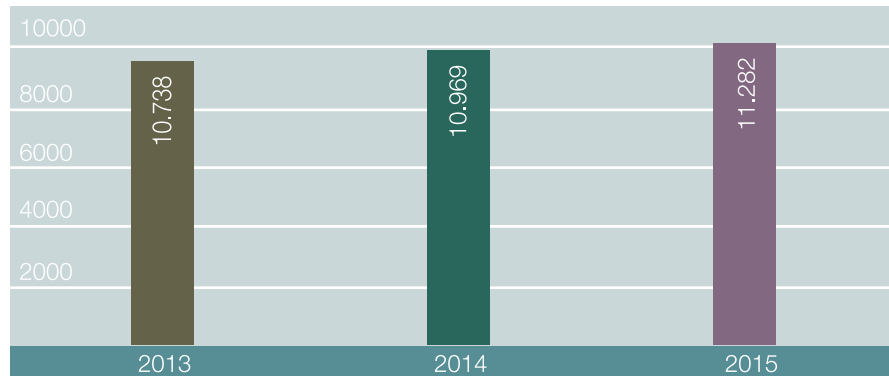
Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 Prozent), aber oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.



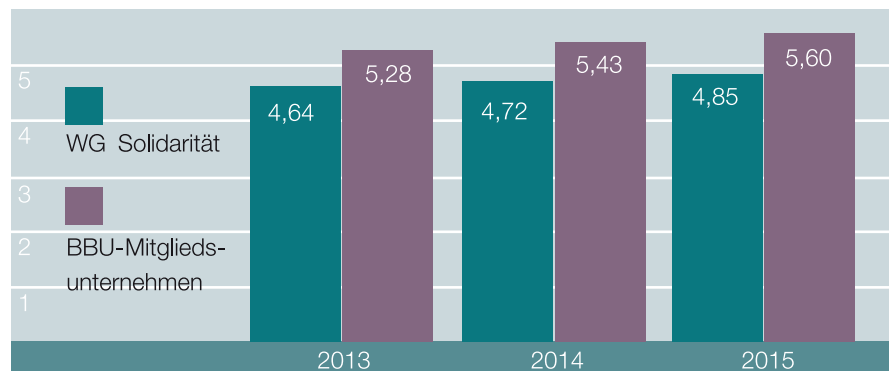
## 2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken, ohne Betriebskosten, abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich 2015 gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben in Tsd. €):



*Langsame Steigerung der Nettokaltmieten*

Die Sollmieten in der Genossenschaft entwickelten sich gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben je qm Wohnfläche/Monat/Euro):



*Zustimmung zur Mieterhöhung zeugt von hoher Kundenzufriedenheit*

Auf der Grundlage der von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossenen Grundsätze zur Erhöhung der Nettokaltmieten wurden in 716 Bestandswohnungen im Wohngebiet Friedrichsfelde die Nettokaltmieten zum 01.05.2015 bzw. 01.12.2015 angehoben.

Die Zustimmungquote zur Mieterhöhung lag bei durchschnittlich 98 Prozent und zeugt von einer nachhaltig hohen Kundenzufriedenheit.

Die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren zeigt folgende Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

Erlösausfall	2013	2014	2015
Neuvermietungen gesamt	174	195	147
davon Umzüge innerhalb der WG	34	29	22
Quote Neuvermietung	5,5%	6,2%	4,6%

93,2 Prozent (137 Wohnungen) der Neuvermietungen im Jahr 2015 erfolgten in den Segmenten der Ein- bis Drei-Raum-Wohnungen.

Zum 31.12.2015 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,8 Prozent vermietet. Diese Vollvermietung wurde stabil in den letzten 12 Jahren, so auch im monatlichen Durchschnitt des Jahres 2015, erzielt.

Die Kennzahl „Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand“ in der WG per 31.12.2015 in Höhe von 0,27 Prozent der Nettokaltmiete Soll (2014: 0,27 Prozent) liegt unter der Kennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch.

*Vollvermietung seit 12 Jahren*

### 2.3. Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2013	2014	2015
Mitgliederstand am 01.01.	4.210	4.222	4.267
Zugänge	177	195	153
davon durch Übertragung	28	29	34
Abgänge	165	150	159
davon durch Kündigung	98	82	85
davon durch Tod	35	38	32
davon durch Übertragung	31	29	41
davon durch Ausschluss	1	1	1
Mitgliederstand am 31.12.	4.222	4.267	4.261

Der Mitgliederbestand bewegt sich seit den letzten Jahren auf einem gleich bleibend stabilen Niveau.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2015 beträgt 57,67 Jahre (2014: 57,30 Jahre).

Mit umfangreichen sozialen Aktivitäten und zahlreichen Freizeit- und Veranstaltungsangeboten wurden die Mitglieder und das nachbarschaftliche Miteinander auch im Geschäftsjahr 2015 gefördert.



### 2.4. Investitionen in den Bestand

Ziel der jährlichen baulichen Investitionen ist es, die Zufriedenheit der Mitglieder/Mieter weiter zu erhöhen und den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Die sorgfältige Instandhaltung der Wohnanlagen und eine zeitgemäße Ausstattung sichern die langfristige Vermietbarkeit.

Schwerpunkte der laufenden Investitionen im Jahr 2015 waren der Dachgeschossausbau zu zwei neuen Wohnungen in Alt-Friedrichsfelde 100/100A, die Erneuerung und energetische Ertüchtigung von Bauteilen in den Bestandsimmobilien, diverse Instandsetzungen an Gebäuden und in Wohnungen sowie die vorbeugende Wartung, um dem Baulterungsprozess entgegenzuwirken.

Ebenso wurde im Geschäftsjahr 2015 die vorbereitende Planung für das Neubauprojekt mit 55 Wohnungen an der Massower Straße in

Friedrichsfelde forciert. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über die wirtschaftlichen Auswirkungen, die Zielstellung des Vorhabens sowie die anzustrebenden Qualitäten. Es entstand ein Bebauungskonzept, das den Wohnungsbestand zukunftsfähig ergänzen wird. Nach Erteilung der Baugenehmigung wurden Fachplanungsbüros mit der Ausführungsplanung beauftragt. Der Baubeginn der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen erfolgt im Frühjahr 2016.

In 2015 wurden insgesamt 3.876 Tsd. € an Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie für Einzelmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten aufgewendet:

- Instandsetzung Treppenhäuser und Hauseingänge



In Alt-Friedrichsfelde 27 bis 32 wurden 6 Treppenhäuser analog dem Mustertreppenhaus Alt-Friedrichsfelde 26 malermäßig instandgesetzt. Die Fußbodenbeläge wurden erneuert, die Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und LED-Leuchten ausgestattet und teilweise Wohnungseingangstüren erneuert. In der 9. Etage im Durchgang Alt-Friedrichsfelde 27 und 28 wurden je 4 zusätzliche Abstellkammern geschaffen, welche von den Bewohnern gern angemietet wurden.



Die Treppenhäuser Schillingstraße 3 bis 11 und Singerstraße 118 bis 121 wurden malermäßig instandgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit mussten diverse Hauseingangsbereiche in Alt-Friedrichsfelde, Möllendorffstraße und Rudolf-Reuschstraße instandgesetzt werden. Je nach den örtlichen und technischen Möglichkeiten wurden Barrieren abgebaut, um den Zugang für alle Altersgruppen zu erleichtern.

Sanierung Treppenhäuser

- Komplexe Wohnungsinstandsetzung nach Nutzerwechsel

Im Bereich Nutzerwechsel wurden 752 Tsd. € aufgewendet, um die Wohnungen für die Neuvermietung nach modernem und zeitgemäßem Wohnungsstandard herzurichten. Davon entfielen 85 Tsd. € zusätzlich auf Schönheitsreparaturen.

- Drepeldämmung

Am Tierpark 6 bis 26, Alt-Friedrichsfelde 26 bis 40, in der Massower Straße 7 bis 19 und Robert-Uhrig Straße 7 bis 13 wurde die Drepeldämmung energetisch ertüchtigt. In diesem Zusammenhang wurden die Dachluken und die Zugänge zum Drepel in den 11. Etagen erneuert. Durch diese Maßnahmen wird Heizenergie eingespart.

- Spülung der Abwasserleitungen

In der Dankwartstraße 1 bis 7 und 9 bis 15, Brehmstraße 26 bis 32 und Kötztlinger Straße 34 bis 40 wurden die Steigestränge und die Grundleitungen im Hochdruckverfahren gespült. Diese sehr effektive Variante wurde auch in Alt-Friedrichsfelde bei den Abwassergrundleitungen in allen WBS 70/11 Blöcken angewendet. Die starken Inkrustierungen in den Leitungen wurden entfernt, ohne dass die Steigestränge in den Bädern geöffnet werden mussten. Das sparte Kosten und die Belastungen für die Mitglieder und Bewohner wurden ebenfalls sehr gering gehalten.

- Briefkastenanlage Schillingstraße 30

Im Eingangsbereich wurde eine neue Briefkastenanlage aufgestellt, welche keinen Wanddurchbruch nach außen mehr hat. Dadurch wurde die energetische Situation im Eingangsbereich erheblich verbessert.

- Erneuerung der Elektroanlage Brehmstraße 26-32

Die Elektrostiegeleitungen wurden so verstärkt, dass sie den heutigen Anforderungen entsprechen und in jeder Wohnung hinreichend Elektrogeräte betrieben werden können. Zusätzlich wurden die Stromzähler im Keller zentralisiert.

- Ausbau Dachgeschoss Alt-Friedrichsfelde 100/100A

Das bisher ungenutzte Dachgeschoss wurde so umgebaut, dass zwei moderne und individuelle Dachgeschosswohnungen entstanden. Insgesamt wurden 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu geschaffen. Diese beiden Wohnungen bereichern das Wohnungsangebot der Genossenschaft und waren innerhalb kürzester Zeit vermietet.

- Umbauwohnungen

Im Jahr 2015 bestand kein Bedarf für den Umbau von Wohnungen.

- Einzelmaßnahmen altersgerechtes Wohnen

Auf Anfrage wurden in den Wohngebieten weitere Rollatoren- und Fahrradboxen aufgestellt, Wannen- zu Duscbädern umgebaut, Schwellen entfernt und zusätzliche Haltegriffe, Klappsitze sowie zusätzliche Handläufe angebracht.

Der vom Vorstand bestellte Geschäftsbesorger war auch im Jahr 2015 mit der Vorbereitung, Begleitung und Nachbereitung der Bau- und Instandsetzungsvorhaben beauftragt.

Bei Modernisierungsleistungen, wie z.B. dem Badumbau und dem Einbau von Kaltverglasungen wurden finanzielle Eigenleistungen der Mitglieder erbracht, die in das Eigentum der Genossenschaft übergingen.

## 2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Umweltschutz

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG beteiligte sich aktiv an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz.

Durch energetische Optimierung der bestehenden Heizungs- und Warmwasseranlagen, durch Senkung des Hausstromverbrauches und durch Information und Beratung der Mitglieder und Mieter zum sparsamen Verbrauch von Heizung, Warmwasser und elektrischer Energie trägt die Genossenschaft dazu bei. Zielstellung ist dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser, Boden und Abfall.



*Dachgeschossausbau alt/neu*





*Alle Objekte liegen energetisch im grünen Bereich*

### Energieeinsparung

Die vorliegenden Energieverbrauchsausweise gelten noch bis zum Jahr 2018. Alle Objekte liegen im sogenannten „grünen Bereich“, d.h. unter 100 kWh/m<sup>2</sup>/a. Lediglich die zwei Objekte Alt-Friedrichsfelde 100/100A und Schillingstraße 30 liegen geringfügig darüber. Die Ursache liegt hierbei am Gebäudealter und objektspezifischen Besonderheiten. Der Fernwärme-Liefervertrag mit Energie aus hocheffizienter und umweltschonender Kraft-Wärme-Kopplung läuft noch bis zum Jahr 2020.

Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung, Drepeldämmung, Erneuerung von Fenstern, Pumpen sowie Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen wirken nachhaltig und sparen für die Bewohner Energie sowie Betriebskosten ein.

### Senkung CO<sub>2</sub>-Emissionen

Eine umfassende Analyse der CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt einschließlich der Werte für Heizung und Warmwasser vor.

Der durchschnittliche jährliche CO<sub>2</sub>-Kennwert des Gesamtbestandes der Genossenschaft liegt zwischen 13 bis 13,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich ein Wert von durchschnittlich 0,97 Tonnen je Einheit.

Durch den Abschluss eines neuen Vertrages zur Belieferung mit elektrischer Energie werden durch Vattenfall anteilig 764 MWh an Grünstrom geliefert. Dadurch können ab dem 01.01.2016 jährlich bis zu 390 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

### Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Gehölzflächen mit rund 850 Bäumen im unmittelbaren Umfeld ihrer Wohnobjekte. Aufgrund von beschränkter Standsicherheit musste 2015 für insgesamt 6 Bäume eine Fällgenehmigung eingereicht werden. Ein weiterer Baum wurde durch einen Sturmschaden entwurzelt. Die Ersatzpflanzungen erfolgen witterungsbedingt erst im Jahr 2016.



## Flächenentsiegelung

Seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen der Genossenschaft erfasst. Bei bevorstehenden Baumaßnahmen im Außenanlagenbereich werden immer Möglichkeiten für Versickerungsflächen für Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen geprüft, um Gebühren zu sparen.

## Notenbankfähigkeit

Mit Schreiben vom 07.01.2016 wurde die Genossenschaft für ein weiteres Jahr, bis 31.12.2016, auf Grundlage des Jahresabschlusses 2014 von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft.

## Rezertifizierungsaudit 2015

Am 09.06./10.06.2015 fand das Rezertifizierungsaudit zum Qualitätsmanagementsystem der Genossenschaft statt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass dieses Qualitätsmanagementsystem die Forderungen der international geltenden Norm DIN EN ISO 9001:2008 erfüllt. Das QM-Zertifikat der Wohnungsbaugenossenschaft wurde mit einer Geltungsdauer bis zum Jahr 2018 neu ausgestellt.



## **2.6. Finanzierungsmaßnahmen**

Die Kreditverbindlichkeiten der Genossenschaft sind über Umschuldungen bis zum Mai 2020 abgesichert.

*Kreditverbindlichkeiten der Solidarität abgesichert*

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2015 über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 46.934,2 Tsd. €. Darin enthalten sind 15,0 Tsd. € einer Kreditrate aus Dezember 2015, die erst am 04.01.2016 per Lastschrift abgebucht wurde. Laut den vorliegenden Bankbestätigungen zum 31.12.2015 ergeben sich daraus die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe 46.919,2 Tsd. € (Vorjahr 48.120,7 Tsd. €). Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Verminderung um 1.201,5 Tsd. €, die bei Neuaufnahme eines Kredites in Höhe von 1.500,0 Tsd. € durch die planmäßige Tilgung in Höhe von 2.701,5 Tsd. € erreicht wurde.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr durch den Einsatz von Fremd- und Eigenkapital der Genossenschaft.

## **2.7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt: (rechts)

Neben den Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2015 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 34 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung. Davon sind vier Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Die Personalentwicklung verlief in der Genossenschaft planmäßig. Die Organisations- und Aufbaustruktur wurde gemäß Personalkonzept und Qualitätsmanagementsystem den neuen Anforderungen angepasst.

31. Dezember	2014	2015
Vorstand	3	3
Kaufm. Angestellte	11	14
Technische Angestellte	15	14
Hausmeister	5	5
Hauswarte	1	1
Gesamt:	35	37

Um die Qualifikation des Personalbestandes zu fördern, nahmen im Jahr 2015 die Mitarbeiter an zahlreichen betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil.

Es wurden dafür Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 34,1 Tsd. € (2014: 25,7 Tsd. €) in Anspruch genommen.

Schwerpunkt der Qualifizierungsmaßnahmen im Jahr 2015 waren die Bereiche Bestandsmanagement, Anlagenbuchhaltung und die Betriebskosten.

### 3. Lage der Genossenschaft

#### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 401,1 Tsd. €.

*Gestiegene Umsätze dank stabiler Vermietungssituation*

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 125,9 Tsd. € resultieren aus den Mieterhöhungen, Neuvermietungen und den geringen Erlösschmälerungen infolge der stabil niedrigen Leerstandszeiten. Hinzu kommen höhere Bestandsveränderungen von 242,3 Tsd. € aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 32,9 Tsd. € gestiegen. Dies ergibt sich vorrangig aus den im Jahr erzielten Erträgen aus Eingängen aus abgewerteten Forderungen und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Für die Zunahme der Aufwandsseite um 1.168,9 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die geplante Zunahme der Instandhaltungsaufwendungen um 1.123,6 Tsd. € ist durch die Verschiebung von Maßnahmen aus dem Vorjahr und durch Einzelmaßnahmen zur Instandsetzung und Sanierung der Wohnhäuser begründet.

Der Zinsaufwand wurde durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 73,5 Tsd. € gesenkt.

*Positives Jahresergebnis 2015 mit ca. 1,33 Mio €*

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.333,1 Tsd. € ab.

#### 3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2015 stabil und ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

Die flüssigen Mittel, einschließlich der Wertpapiere, entwickelten sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt (Angaben in Tsd. €): links

Veränderung	2014	2015
Stand 01.01.	2.335,6	4.229,5
Liquiditätssaldos	1.893,9	2.588,3
Stand 31.12.	4.229,5	6.817,8

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Position B Umlaufvermögen „Flüssige Mittel“ und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, geführt unter der Position B Umlaufvermögen „Sonstige Wertpapiere“.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (2.701,5 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (972,3 Tsd. €) benötigt. Die Investitionen und ein Teil der Einzelmaßnahmen wurden über einen Neukredit in Höhe von 1.500,0 Tsd. € finanziert. Für kurzfristig notwendige Zwischenfinanzierungen haben Banken Kreditlinien eingeräumt, welche bisher nicht in Anspruch genommen werden mussten.

In der langfristigen Planung bis 2025 sind weitere Kreditaufnahmen für Neubaumaßnahmen vorgesehen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel, einschließlich der o.g. täglich verfügbaren sonstigen Wertpapiere, stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

Liquide Mittel in Tsd. €	2011	2012	2013	2014	2015
	2.983,2	3.958,4	2.335,6	4.229,5	6.817,8

Überschüssige flüssige Mittel werden auf der Grundlage des Liquiditätsplanes sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Entwicklungen grundsätzlich als Festgeld angelegt. Dort, wo mit Lieferanten Skonto-Abzugsmöglichkeiten vertraglich vereinbart waren, wurden diese stets in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelbestand resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Neukreditaufnahme.

### 3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Im Berichtsjahr 2015 ist die Bilanzsumme um 1.003,5 Tsd. € auf 113.980,1 Tsd. € gestiegen. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 101.914,2 Tsd. € wird durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 4.900,1 Tsd. € noch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich auf 101.914,2 Tsd. € vermindert (103.568,8 Tsd. € in 2014). Das ist im Wesentlichen in den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet.

Der Anteil der langfristigen Finanzierung ist auf 106.814,3 Tsd. € (106.687,1 Tsd. € in 2014) gestiegen.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 52,5 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte gestiegen. Die Zunahme ergibt sich aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015.

*Eigenkapitalquote um 0,7 Prozent gestiegen*



### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden u.a. folgende Kennzahlen betrachtet:

	2011	2012	2013	2014	2015
Eigenkapitalquote in %	47,5	47,7	49,7	51,8	52,5
Leerstand in %	0,16	0,06	0,13	0,06	0,19
Nettokaltmiete (Soll) Euro/m <sup>2</sup>	4,50	4,57	4,64	4,72	4,85
Instandhaltungsfremdkosten Euro/m <sup>2</sup>	16,21	12,60	13,37	10,19	15,92
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	45,51	44,81	45,36	43,84	43,50

Die Zinsquote ist mit 4,92 Prozent nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr (4,95 Prozent).

Die Kennzahlen liegen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als gut bezeichnet werden.

### 3.5. Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht im Geschäftsjahr 2015 erneut eine gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere aus der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern und den ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2015 erzielten sehr guten Ergebnisse im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft.

## 4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

## 5. Prognosebericht

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung beträgt der Jahresüberschuss 621 Tsd. € im Jahr 2016.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken, ohne Betriebskosten und abzüglich Erlösschmälerungen, werden in Höhe von 11.374 Tsd. € erwartet.

Für das Jahr 2016 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken können.

Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg prognostizieren für 2016, dass sich die dynamische Entwicklung der Bundeshauptstadt weiter fortsetzt und erwarten ein Wirtschaftswachstum, das erneut etwas stärker steigen dürfte als im Bundesdurchschnitt.

Treiber des Wachstums wird ein höherer Konsum sein, der weiterhin vom relativ niedrigen Ölpreis und einer anhaltend hohen Zuwan-

*Geplanter Jahresüberschuss von  
621 Tsd. € für 2016*

rung gestützt wird. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt besteht auf dem Wohnungsmarkt ein weiterhin erheblicher Neubaubedarf.

Der BBU schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Die Mieten/Nutzungsgebühren sollen dabei auch von Beziehern geringerer Einkommen bezahlbar bleiben. Die Genossenschaft stellt sich dieser Verantwortung. Mit ihren Grundsätzen zur Gestaltung der Mieten gewährleistet sie eine stabile, positive Entwicklung.

Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Die vorhandene Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und das niedrige Zinsniveau wirken sich günstig auf die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben aus.

Die Genossenschaft besitzt weitere Grundstücke, um auch in Zukunft dem steigenden Bedarf an Wohnungen für Mitglieder in angemessener Weise Rechnung tragen zu können. Im Jahr 2017 wird der erste komplette Neubau mit 55 barrierearm erreichbaren Wohnungen seit dem Fall der Mauer fertig gestellt. Die Nettokaltmieten betragen dort im Schnitt 8,60 Euro/m<sup>2</sup> monatlich netto kalt.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2016 sind die Treppenhäuser, die Haustechnik, z.B. Spülungen der Grund- und Steigeleitungen, Hauselektrikleitungen und Zählerzentralisation, um nur einige zu nennen, Außenanlagen und Spielplätze sowie die vorbeugende Wartung, z.B. Austausch der Edelstahlwellrohre.

Angesichts des robusten Marktes für Eigentumswohnungen wird die Genossenschaft den Verkauf der noch im Besitz befindlichen Sondereigentume in Eigentümergemeinschaften wieder aufnehmen. Ein Verkauf von Eigentumswohnungen erfolgt nur, wenn die Wohnungen gekündigt wurden und vertragsfrei sind.

Im laufenden Jahr und in den Folgejahren erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand. Bei einem Wechsel der Wohnungsnutzer wird die Ausstattung der Wohnungen den Anforderungen des Marktes angepasst. Individuelle Wünsche der zukünftigen Nutzer werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Gegebenenfalls wird bei der Neuvermietung eine Anpassung der Nutzungsgebühr vorgenommen.

Auf Grund des derzeit geringen Mietniveaus der Genossenschaft kann bei Änderungen der rechtlichen oder wirtschaftlichen Bedingungen, die gravierende Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft haben, ebenfalls bei Notwendigkeit eine Anpassung der Nutzungsgebühren durchgeführt werden.

*Schwerpunkte der kommenden Jahre:  
Bestandserweiterungen, Pflege und  
Modernisierung*



*Modell Neubau Massower Straße 22-24A*

## **6. Chancen- und Risikobericht**

### **6.1. Risikomanagement**

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion

ein. Auf dieser Grundlage ist ein Rapportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Messung und Bewertung einschließlich Risikoindikatoren und Maßnahmen installiert. Das Risikomanagementsystem wird jährlich überprüft und entsprechend den neuen Anforderungen, die sich sowohl aus dem kundenorientierten Qualitätssicherungssystem nach DIN EN ISO 9001:2008 als auch aus erfolgten Ratings und Benchmarks durch Dritte ergeben, angepasst.

Erfasst, beobachtet und bewertet werden strategische, operative und organisatorische Risiken in den vom Vorstand festgelegten internen und externen Risikofeldern am Ort ihrer Entstehung.

Internes Kontrollsystem, betriebliches Controlling und Risikofrühwarnsystem sind so aufgebaut, dass Unternehmensrisiken identifiziert, gemessen und zeitnah Regelungen zur Risikoüberwachung sowie zur Risikodokumentation und Risikovorsorge getroffen werden können.

Wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse und Bewertung der Risiken aus internen und externen Risikofeldern im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung. Es ist auch auf die Erkennung und Minimierung von negativen Einflüssen aus der gegenwärtigen Liquiditäts-, Finanz- und Wirtschaftskrise ausgerichtet.

Dem Aufsichtsrat wird zeitnah und regelmäßig in Vorstandsvorlagen und Informationen über mögliche Risiken, Ergebnisse der Risikobewertung und Maßnahmen zur Risikobegrenzung berichtet. Über die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung 2024 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen 2015 informiert.

## 6.2. Chancen und Risiken

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Fremdmittelfinanzierung, Liquidität, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal beobachtet und bewertet.

Der Aufwand für den Kapitalsdienst an der Istmiete (Wohnungen und Gewerbe) in Prozent zeigt folgende Entwicklung:

	2011	2012	2013	2014	2015
krit. Grenze größer 50%	45,50	44,80	45,36	43,84	43,50

Mit den bestehenden Liquiditätsreserven im Jahr 2015 sind die operativen und strategischen Handlungsmöglichkeiten zur Minimierung der Risiken der künftigen Entwicklung gegeben, zugleich eröffnen sich auch neue Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft.

Ca. 86 Prozent des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sind in industrieller Bauweise errichtet. Darin liegen sowohl beherrschbare Risiken aber zugleich auch Chancen für die künftige Entwicklung.

Die Baureihen der WBS 70, die von Fachfremden oftmals in ihren baulichen und wärmedämmenden Möglichkeiten unterschätzt werden, bieten vielfältige Möglichkeiten der kostengünstigen Marktanpassung. Darüber hinaus sichert die integrierte Wärmedämmung Energieverbrauchswerte, die im Bereich mehrgeschossigem Neubau liegen.



WBS 70/11 Friedrichsfelde

Große Chancen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die intensive Einbindung vieler ehrenamtlich tätiger Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen planmäßiger, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden können.

Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern auch in der Mitgliederbetreuung ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen.

*Hohe Kundenzufriedenheit durch Einbindung ehrenamtlicher Mitglieder*

Die Zusicherung von Beständigkeit der bestehenden Mietverhältnisse ist heute in Deutschland kein Allgemeingut mehr. Deshalb wachsen die Chancen für die wirtschaftliche Stärkung der Genossenschaften durch zu erwartende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen.

### **6.3. Risikolage**

Unternehmensgefährdende und bestandsgefährdende Risiken aus der Entwicklung der Liquidität, der Fremdfinanzierung, der Bestandsbewirtschaftung und Bestandsverwaltung werden unter den Bedingungen in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kurz-, mittel- und langfristig mit gering bewertet.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2015, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, der Managementbewertung nach DIN EN ISO 9001:2008, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

Mit überwiegend guten Wohnungsstandorten, einem hohen Modernisierungs- und Sanierungsstand der Gebäude, dem modernen Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie dem vorhandenen Mitglieder- und Mieterpotenzial hat die Genossenschaft gute Chancen, diese Ziele zu erreichen.



*Besichtigung Wohngebiete*

*Gute Chancen, die gesteckten Ziele zu erreichen*

## **7. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Genossenschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Bei den Finanzinstrumenten verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Sämtliche langfristigen Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert.

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung weitreichender Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch weiterhin einer der größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hat das gegenwärtig niedrige Zinsniveau genutzt und zur Sicherung einer stabilen Finanzlage Forward-Darlehen mit langfristigen Zinsbindungsfristen abgeschlossen.

Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen we-



sentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen. Bei den Umfinanzierungen werden die Sicherheiten neu strukturiert.

Verbindlichkeiten werden jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt und wo mit Lieferanten Skonto-Abzugsmöglichkeiten vertraglich vereinbart waren, wurden diese stets in Anspruch genommen.

Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat im Rahmen einer zehnjährigen Wirtschaftsplanung über die Finanzen, weitere Schritte zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung, wohnwertverbessernde Maßnahmen und Neubauvorhaben informiert. Basierend auf den Planungsszenarien ist davon auszugehen, dass die Genossenschaft sich weiter positiv entwickelt. Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gesichert. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt.

Hauptschwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren werden sein, den wohnenden Mitgliedern und Mietinteressenten einen auf dem Wohnungsmarkt attraktiven Bestand zu bieten, die Mitgliederbindung stabil zu halten und den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu fördern.

Berlin, den 30.05.2016

Wohnungsbaugenossenschaft  
Solidarität eG



*Der Vorstand: v.l.n.r. Torsten Klimke,  
Torsten Eckel, Günter Simon*

Eckel

Simon

Klimke

V O R S T A N D

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2015 wird in der Geschichte unserer Genossenschaft als ein Jahr wichtiger Entscheidungen in Erinnerung bleiben. So fasste der Aufsichtsrat auf seiner Klausurtagung Anfang des Jahres zusammen mit dem Vorstand nach inhaltsreicher Diskussion insbesondere des Finanzkonzeptes den Beschluss zur Aufgabenstellung für unseren Neubau. Inzwischen ist der Neubau mit geplanten 55 Wohnungen mit dem Beschluss zur Kreditaufnahme und im Frühjahr 2016 mit dem 1. Spatenstich und der Grundsteinlegung gestartet worden.



Neben der Klausurtagung befassten sich auch mehrere Sitzungen des Aufsichtsrats mit der Vorbereitung und Organisation des Neubaus. Ausschlaggebend für die Entscheidungen waren sowohl die Wohnungsknappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die günstige Zinssituation für die Finanzierung sowie die Tatsache, dass sich unsere Genossenschaft auf Grund ihrer guten wirtschaftlichen Situation ein solches Investitionsrisiko leisten kann.

Eine weitere Grundlage der Entscheidung waren die schon vor längerer Zeit von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Grundsätze für Neubauten in unserer WG. Eine der Festlegungen lautet, dass die Finanzierung eines Neubaus nicht zu Lasten der Altm Mieter erfolgen darf. Eine andere, dass unter der Finanzierung des Neubaus die Werterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes nicht vernachlässigt werden darf. Diese Grundsätze sind durch das Finanzkonzept für den ersten Neubau in unserer Genossenschaft seit der Wende gesichert. Für die notwendige Refinanzierung der Kosten bleiben wir aber bei den Neubaumieten im unteren Bereich der für Berlin üblichen Neubaumieten. Das bislang absehbare rege Interesse an Wohnungen im Neubau bestätigt unsere Vorstellungen und die bisherige Kalkulation.

*Neubau nicht zu Lasten der Altm Mieter*

Eine zweite hervorhebenswerte Entwicklung im Jahr 2015 war der Wechsel im Vorstand unserer Genossenschaft. Nachdem wir zum Jahresende 2014 Herrn Ernst Schumacher in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet hatten, übernahm am 01.01.2015 Herr Torsten Klimke dessen verantwortungsvolle Nachfolge als neuer Technischer Vorstand. Ende 2015 verabschiedeten wir feierlich mit Dank für ihre erfolgreiche Arbeit als Kaufmännischer Vorstand Frau Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe in den verdienten Ruhestand. Als Nachfolger gewann der Aufsichtsrat 2015 im Ergebnis mehrerer Kandidatenrunden Herrn Torsten Eckel, der ab 01.01.2016 die Nachfolge antrat. Beiden wünscht der Aufsichtsrat Erfolg und sichert ihnen Unterstützung und Beratung zu.

Unsere Genossenschaft blickt erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Sie steht wirtschaftlich gesund und finanziell ohne erkennbare Risiken da.

*Genossenschaft auf wirtschaftlich stabiler Basis*

2015 hat der Aufsichtsrat der WG Solidarität eG wiederum die ihm nach Genossenschaftsgesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

Besonderes Augenmerk lag auf der Transparenz und Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge und Beschlüsse zur Entwicklung der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Kontrollpflicht in vol-



*Abstimmung Vertreterversammlung*

lem Umfang nachgekommen und hat den Vorstand beratend begleitet. Auf der Grundlage der bestehenden Informationsordnung hat sich der Aufsichtsrat durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichterstattung des Vorstandes über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, über die Einhaltung aller Risikokennziffern und die Geschäftspolitik sowie über weitere wesentliche Ereignisse und Entwicklungen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat wirkte bei der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2015 mit, nahm an Vertreterbesprechungen, Mieterfesten und an Geburtstagsveranstaltungen für Senioren teil. Ein Schwerpunkt war die Mitarbeit an der Ausarbeitung der Ordnung für die Obleute, die von der Vertreterversammlung 2015 angenommen und beschlossen wurde. Erfolgreich und mit positiver Resonanz verliefen die erstmals durchgeführten Vertreterstammtische, die einen direkten und fruchtbringenden Meinungs austausch und eine bessere Information zwischen Vertretern, Vorstand und Aufsichtsrat ermöglichen.

*Aktive Vorbereitung des 60. Jahrestages*

Mit einem Neujahrsempfang dankten wir wieder verdienten aktiven Mitgliedern. Hervorzuheben ist auch die Mitwirkung von Vertretern, Ehrevorsitzenden und Aufsichtsrat in der AG Öffentlichkeitsarbeit zur Vorbereitung des 60. Jahrestages und an einer Buchdokumentation zur Entwicklung der WG Solidarität eG. Die Festveranstaltung fand am 26. Januar 2016 statt.

Die Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf der Basis des Entwicklungskonzeptes;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie
- der Finanz- und Erfolgsplanung 2015;
- das Personalkonzept und die Entwicklung der Verwaltungskosten;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.

Im Berichtszeitraum fanden 10 Aufsichtsratsberatungen statt, eine davon als Klausurtagung zusammen mit dem Vorstand. Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung und Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrates leisten seine 3 Arbeitsausschüsse.

Der Prüfungsausschuss/Ökonomie ist seiner Überwachungspflicht in vollem Umfang nachgekommen. Er hat im Berichtszeitraum 8 Ausschussberatungen durchgeführt. Vorrangig hat er sich die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 und des Finanz- und Erfolgsplanes 2015 vorgenommen.

Der Ausschuss Technik hat an der Planung und Kontrolle von Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung und der Vorbereitung des Neubaus mitgewirkt und mit 7 Beratungen alle wichtigen Baumaßnahmen begleitet.

Der Ausschuss Grundsatzfragen/Personal hat alle Beratungen des Aufsichtsrates und die Klausurberatung vorbereitet und sich verstärkt auf die Kontinuität, Qualität und Rechtmäßigkeit der Tätigkeit des Vorstandes sowie auf die Nachfolgeregelung für den Kaufmännischen Vorstand konzentriert. Er hat achtmal getagt.

Vorrangig für die Arbeit des Aufsichtsrates bleiben die Schwerpunkte:

- Stärkung des Genossenschaftsgedankens und einer Atmosphäre des Vertrauens und der Zusammenarbeit in allen Organen und mit den Mitgliedern;
- Vertrauensvolles Miteinander und das Verständnis für die Probleme und Anliegen von Mietern und Vertretern;
- Regelmäßige Beobachtung und Begleitung unseres ersten Neubaus;
- Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, Geschäftsberichten und Ergebnissen, einschließlich der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, Satzung, Ordnungen und Grundsätzen;
- Risikovorsorge und die konsequente Begrenzung der Forderungsausfälle;
- Gewinnung von Mitgliedern für die ehrenamtliche Mitarbeit in den Gremien und Organen der Genossenschaft;
- Förderung, Anerkennung und Würdigung ehrenamtlicher Arbeit;
- Konstituierung des neuen Aufsichtsrates nach der Wahl von 7 neuen Mitgliedern auf der Vertreterversammlung am 29.06.2016 und die Schulung der neuen Mitglieder.

*Stärkung  
des Genossenschaftsgedankens*



Der Aufsichtsrat hat beschlossen, den Vertretern vorzuschlagen, den Jahresabschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25, Punkt 5 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Der Prüfungsverband wird den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 im Juli 2016 prüfen. Eine Vorprüfung fand bereits am 17. März 2016 statt.

Der Vorschlag des Vorstandes, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.333.151,61 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen, wurde beraten und in getrennter Abstimmung durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.333.151,61 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

Dank der guten Arbeit des Vorstandes, der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und des Aufsichtsrates, aber nicht zuletzt auch durch das Engagement und die Leistungen aller ehrenamtlich tätigen Mitglieder hat sich unsere wirtschaftliche Lage erfolgreich weiter gefestigt.

Der Aufsichtsrat spricht allen Vertretern, den Obleuten, allen Mitarbeitern und ganz besonders dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG dafür Dank und Anerkennung aus.



Berlin, 02. Juni 2016

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Günther Freitag'.

Günther Freitag

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		3.930,14	75.805,25
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.930.487,95		102.134.708,59
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	272.232,07		275.845,04
3. Grundstücke ohne Bauten	530.213,16		530.213,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.774,23		208.901,90
6. Bauvorbereitungskosten	638.520,32	101.906.800,89	22.255,30
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		101.914.181,03	103.568.752,40
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.100.799,87	5.050.310,72
<b>II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	16.080,20		22.852,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.369,24		5.382,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	122.635,05	144.084,49	94.386,73
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		501.000,50	502.252,03
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.316.799,20	3.727.277,37
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.248,32	5.411,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>113.980.113,41</b>	<b>112.976.625,27</b>

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva	31.12.2015 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
<b><u>A. Eigenkapital</u></b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.885,00		95.015,00
der verbleibenden Mitglieder	3.592.435,00		3.590.265,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.145,00	3.689.465,00	8.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 0,00 (Euro 620,00)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: Euro 21.985,00 (Euro 21.985,00)	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 133.315,16 (Euro 212.018,03)	1.856.678,62		1.723.363,46
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 1.199.836,45 (Euro 1.908.162,20)	7.983.972,57	56.205.614,19	6.784.136,12
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.333.151,61		2.120.180,23
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.333.151,61	0,00	2.120.180,23
		59.895.079,19	58.566.422,58
<b><u>B. Rückstellungen</u></b>			
Sonstige Rückstellungen		123.310,00	115.510,00
<b><u>C. Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.934.154,58		48.120.653,53
2. Erhaltene Anzahlungen	5.729.015,32		5.487.260,77
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.968,34		75.076,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.169.622,88		563.375,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 3.015,18 (Euro 1.643,64)	24.898,15	53.943.659,27	26.244,66
<b><u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.064,95	22.082,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>113.980.113,41</b>	<b>112.976.625,27</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.650.121,06		16.524.221,73
b) aus Betreuungstätigkeit	18.043,29		18.049,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.269,49	16.669.433,84	915,52
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		50.489,15	-191.786,12
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		110.854,93	78.324,32
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.916.281,69	6.715.848,04
<b>5. Rohergebnis</b>		8.914.496,23	9.713.877,34
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.306.050,64		1.292.542,32
b) Soziale Abgaben	246.972,22	1.553.022,86	239.162,25
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.625.589,62	2.618.098,71
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		497.988,56	484.711,96
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		3.945,60	3.326,36
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		24.081,47	43.779,77
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.310.716,51	2.384.153,94
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.955.205,75	2.742.314,29
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	63,35
<b>14. Sonstige Steuern</b>		622.054,14	622.070,71
<b>15. Jahresüberschuss</b>		1.333.151,61	2.120.180,23
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		1.333.151,61	2.120.180,23
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2015

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte aufbauend auf der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig um lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer gemindert.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte wurde wie folgt festgelegt: (rechts)

	Jahre
Wohngebäude	50
Geschäftsgebäude	25
Garagen	10
Außenanlagen	17
Parkplätze	15

Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear entsprechend den steuerlichen Abschreibungsätzen.

Wirtschaftsgüter bis 150,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel unter „Abgang“ geführt. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten netto zwischen 150,00 € bis 1.000,00 € liegen, werden im Zugangsjahr als Sammelposten aktiviert und jeweils über 5 Jahre abgeschrieben.

In der Position Unfertige Leistungen (5.100.799,87 €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2015 ausgewiesen, die zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Leerstandsabschlages von 2% bewertet werden. Die Abrechnung erfolgt in 2016.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt, uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben.

Die Position sonstige Wertpapiere betrifft eine Geldanlage bei einem Versicherungsinstitut und ist als kurzfristige Anlage den liquiden Mitteln zuzuordnen.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer

Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bemessung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Anlage 1, verwiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

in EURO	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	16.080,20	1.873,07
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.369,24	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	122.635,05	0,00
	144.084,49	1.873,07

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an die Versicherung in Höhe von 75,8 Tsd. € und an Versorger in Höhe von 42,6 Tsd. € enthalten.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG besteht unverändert in Höhe von 46.364.963,00 €.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel, Anlage 2, verwiesen.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Jahresüberschuss (1.333,2 Tsd. €) wurde in Höhe von 133,3 Tsd. € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.199,9 Tsd. € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

### 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (1,5 Tsd. €).



## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Tsd. € auf 3.592,4 Tsd. € erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2015 mit 23.177 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.592,4 Tsd. €.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse der Genossenschaft zu leisten.

Stand am 01.01.2015	4.267
Zugänge	153
Abgänge	159
davon durch Kündigung	85
durch Tod	32
durch Übertragung	41
durch Ausschluss	01
Stand am 31.12.2015	4.261

### Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den Vorstandsmitgliedern: (rechts)

	2015	2014
Angestellte	27	26
davon in Teilzeit	4	5
Hausmeister	5	5
Hauswarte	1	2
	33	33

### **Zuständiger Prüfungsverband:**

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

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	bis 31.12.2015
Günter Simon	ab 01.08.2013
Torsten Klimke	ab 01.01.2015
Torsten Eckel	ab 01.01.2016

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Günther Freitag, Vorsitzender	Architekt/Rentner
Reiner Weingarth, stellvertretender Vorsitzender	Diplom-Ingenieur
Thomas Bencard, Schriftführer	Journalist
Monika Belowski, stellvertretende Schriftführerin bis 20.01.2016	Pädagogin, Kauffrau Gesundheitswesen
Klaus-Dieter Föhlinger	Diplom-Ökonom
Dr. Wolfgang Predl	Diplom-Ingenieur/Rentner
Günter Städter	Diplom-Ingenieur/Rentner
Dr. Helmut Köhler	Diplomsportlehrer/Rentner
Christel Krauß	Fachwirtin für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/Rentnerin

### Anlagen

Anlagenspiegel  
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 30.05.2016

Eckel

Simon

Klimke

V O R S T A N D

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2015	Buchwerte 01.01.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>											
<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	<b>240.663,22</b>	<b>238,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240.901,22</b>	<b>164.857,97</b>	<b>72.113,11</b>	<b>0,00</b>	<b>236.971,08</b>	<b>3.930,14</b>	<b>75.805,25</b>
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	150.787.431,68	277.681,53	0,00	0,00	151.065.113,21	48.652.723,09	2.481.902,17	0,00	51.134.625,26	99.930.487,95	102.134.708,59
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- bauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00	317.533,23	41.688,19	3.612,97	0,00	45.301,16	272.232,07	275.845,04
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	530.213,16	0,00	0,00	0,00	530.213,16	0,00	0,00	0,00	0,00	530.213,16	530.213,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00	534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.155,15	78.071,26	36.692,49	0,00	593.533,92	343.253,25	67.961,37	35.454,93	375.759,69	217.774,23	208.901,90
Bauvorbereitungskosten	22.255,30	616.265,02	0,00	0,00	638.520,32	0,00	0,00	0,00	0,00	638.520,32	22.255,30
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>152.744.161,68</b>	<b>972.017,81</b>	<b>36.692,49</b>	<b>0,00</b>	<b>153.679.487,00</b>	<b>49.254.664,53</b>	<b>2.553.476,51</b>	<b>35.454,93</b>	<b>51.772.686,11</b>	<b>101.906.800,89</b>	<b>103.489.497,15</b>
Finanzanlagen											
<b>Beteiligungen</b>	<b>3.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.450,00</b>	<b>3.450,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>152.988.274,90</b>	<b>972.255,81</b>	<b>36.692,49</b>	<b>0,00</b>	<b>153.923.838,22</b>	<b>49.419.522,50</b>	<b>2.625.589,62</b>	<b>35.454,93</b>	<b>52.009.657,19</b>	<b>101.914.181,03</b>	<b>103.588.752,40</b>

**Verbindlichkeiten per 31.12.2015** (Vorjahresangaben in Klammern)

**Anlage 2 zum Jahresabschluss 2015**

Verbindlichkeiten	insgesamt - Euro -	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert - Euro -	gesichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	46.934.154,58 (48.120.653,53)	2.982.211,27 (2.701.498,99)	14.518.187,65 (12.661.749,63)	29.433.755,66 (32.757.404,91)	46.934.154,58 (48.120.653,53)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/Grund- schuld  Bürgschaft (13 Mio Euro)/Grund- schuld
Erhaltene Anzahlungen	5.729.015,32 (5.487.260,77)	5.729.015,32 (5.487.260,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.968,34 (75.076,37)	85.968,34 (75.076,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.169.622,88 (563.375,26)	1.169.622,88 (563.375,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.898,15 (26.244,66)	24.898,15 (26.244,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insg.	<b>53.943.659,27</b> (54.272.610,59)	<b>9.991.715,96</b> (8.853.456,05)	<b>14.518.187,65</b> (12.661.749,63)	<b>29.433.755,66</b> (32.757.404,91)	<b>46.934.154,58</b> (48.120.653,53)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/Grund- schuld  (Bürgschaft (13 Mio Euro)/Grund- schuld

# Zertifikat



EUROCERT®  
Gesellschaft zur Zertifizierung von Personal und  
Qualitätsmanagement-Systemen mbH

bescheinigt hiermit, dass das Unternehmen



## Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Schillingstraße 30  
D-10179 Berlin

ein

## Qualitätsmanagementsystem

eingeführt hat und anwendet. Durch ein Zertifizierungsaudit wurde der  
Nachweis erbracht, dass dieses Qualitätsmanagementsystem die  
Forderungen der folgenden Norm erfüllt:

### DIN EN ISO 9001:2008

Geltungsbereich: Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung des Bestandes der  
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG im Interesse ihrer  
Mitglieder

Dieses Zertifikat ist gültig vom: 12. August 2015 bis 11. August 2018  
Zertifikats-Registriernummer: QMZ 03041/QM  
Erfstadt, den 15. Juli 2015

  
Zertifizierungsstelle



EUROCERT® Gesellschaft zur Zertifizierung von  
Personal und Qualitätsmanagement-Systemen mbH  
Frenzenstraße 21-23 · D-50374 Erfstadt

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist Mitglied

im Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V.,  
in der Ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften,  
im Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg e.V.,  
im Wirtschaftskreis Mitte,  
in der Industrie- und Handelskammer zu Berlin,  
in der Verwaltungsberufsgenossenschaft,  
in der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin,

sowie Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung  
und Vermögensbildung mbH (GW).

#### Impressum

Herausgeber:  
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG  
Schillingstraße 30 · 10179 Berlin  
Tel. (030) 2 78 75-0  
Fax (030) 2 78 75-210  
[www.wg-solidaritaet.de](http://www.wg-solidaritaet.de)  
[info@wg-solidaritaet.de](mailto:info@wg-solidaritaet.de)

Layout, Satz, Druck: KlarText, Fred Gleichmann, Herlitze-Design,  
Fotos: Lichtenberger Fotoklub Lichtblick,  
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten.  
Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit  
ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der  
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Der Geschäftsbericht 2015 wird auf der Homepage der  
WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht!