

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG · Geschäftsbericht 2020



2020  
geschäfts-  
bericht  
→ **SOLi-**  
darität





2020

geschäfts-  
bericht



SOli-  
darität







**solli** —————  
darität:  
gemeinsam  
sind  
wir **stark!**

---

Modell für den Neubau Kurze Straße 3-3C



aktuelle  
schwer —  
→ punkt —  
themen

---

## Aktuelle Schwerpunktthemen

### Neubau Kurze Str. 3–3C: Neue Standards beim Wohnen gesetzt

Die Übergabe von 60 Wohnungen in der Kurze Straße 3–3C im Herbst 2020 ist ein weiterer Schritt unserer Genossenschaft in Richtung attraktives, modernes, ökologisches und bezahlbares Wohnen in unserer Stadt. Natürlich erfüllt das Gebäude sämtliche heutige Anforderungen an energiesparenden Wärmeschutz und Anlagentechnik sowie den Brandschutz. Neben den 60 neuen Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.240 m<sup>2</sup> entstanden 73 Tiefgaragenstellplätze sowie ein neuer Nachbarschaftstreff, die den Wohnungsbestand im Quartier funktional ergänzen. Die überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup> – inklusive Terrasse im Erdgeschoss sowie Balkonen in den Obergeschossen. Alle Wohnungen im Neubau besitzen barrierefreie Zugänge, auch die Grundstückswege sind barrierearm. Der hohe energetische Standard trägt zur Senkung der Wohnnebenkosten bei. Im Durchschnitt liegen die monatlichen Nettokaltmieten bei ca. 10,60 €/m<sup>2</sup>.

Zusammen mit den 55 neuen Wohnungen in der Massower Str. 22–24A konnte die Solidarität ihren Wohnungsbestand in Berlin-Lichtenberg auf dem 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in den vergangenen Jahren um 115 moderne Wohnungen erweitern.

### Ein neuer Treff für Jung und Alt

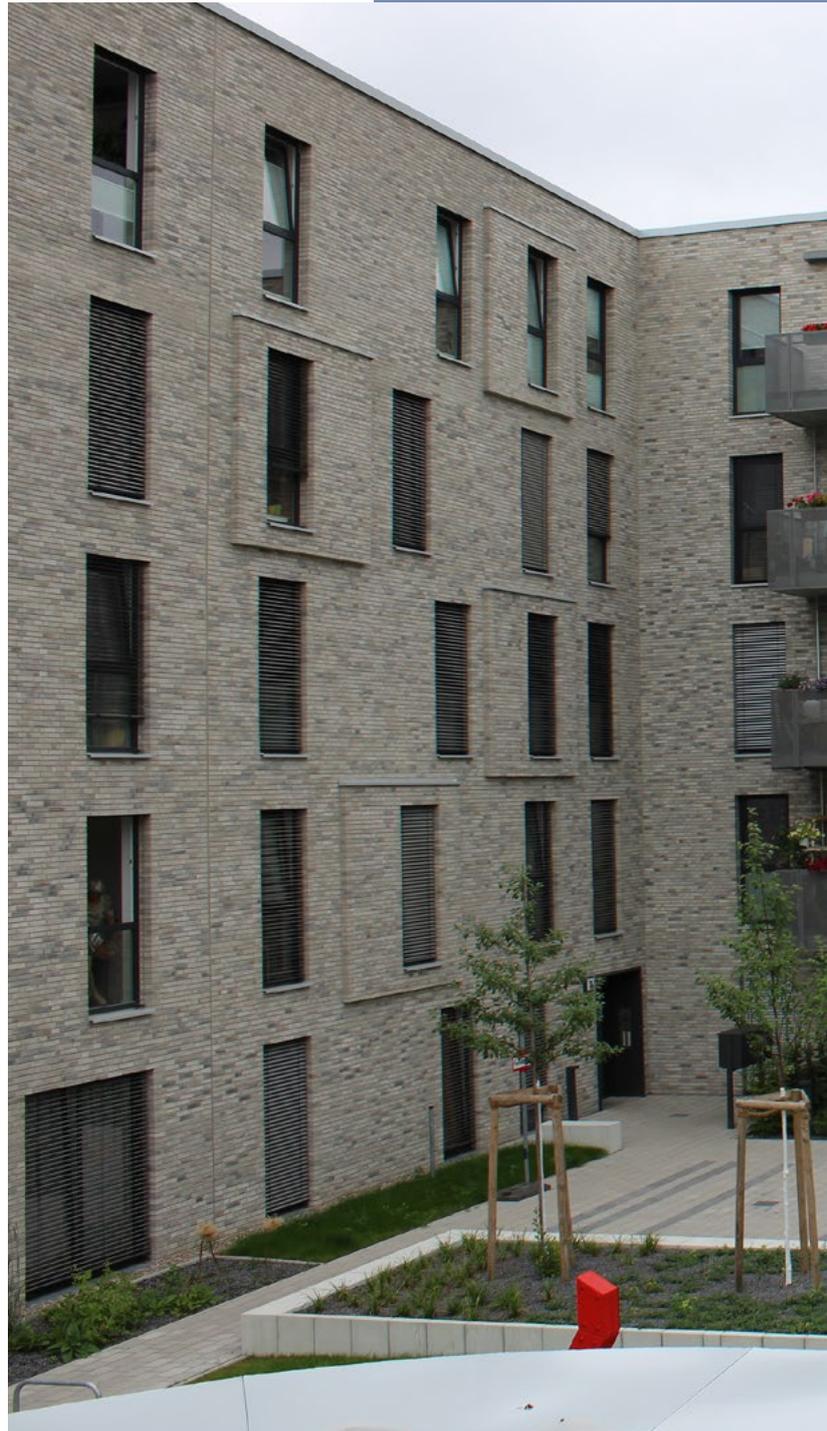
Ein lebendiges genossenschaftliches Leben, verbunden mit zahlreichen Aktivitäten, spielt bei der Solidarität eine wichtige Rolle. Um diesen Aktivitäten einen entsprechenden Raum zu geben, entstand mit dem Neubau Kurze Straße 3–3C auch die neue Begegnungsstätte – ein Zentrum des Kennenlernens und der Kommunikation, ein Ort für Austausch, Geselligkeit und gegenseitige Hilfe für unsere Mitglieder und Mieter. Der Name »Soli-Treff«, abgeleitet von der Kurzform der Solidarität, wurde durch eine Mitgliederbefragung gefunden. Das neue, moderne, lichtdurchflutete und barrierefreie Gebäude bietet Platz für gemütliches Beisammensein und Tätigkeiten aller Art. Ein großer Veranstaltungsraum, auch in zwei voneinander getrennte Räume umwandelbar, bietet viel Platz – zum Beispiel für Sport oder Tanz. Eine Multimediaanlage lässt sich für verschiedenste Anwendungen nutzen, z.B. für Reisevorträge. Natürlich bietet der »Soli-Treff« auch für private Feiern den passenden Rahmen. Auch der Innenhof, das Kernstück des Neubaus, lädt mit Spielelementen für die Kleinen und zahlreichen gemütlichen Sitzgelegenheiten direkt vor dem Soli-Treff Jung und Alt zum Verweilen ein.



Neubau Kurze Straße · Pavillon mit begrüntem Dach



Der Mitgliedertreff innen



Rechts: Neubau Kurze Straße 3-3C nach Fertigstellung



Der »Soli-Treff« mit Außenanlage







Schillingstraße 30

### Lückenschluss in der Schillingstraße

Nach einem jahrelangen Verhandlungsmarathon konnte die Solidarität das Grundstück Schillingstraße 12 vom Land Berlin kaufen. Der Erwerb dieses Grundstückes, auf dem derzeit noch das Gebäude des ehemaligen Ambulatoriums steht, lag uns besonders am Herzen, denn das knapp 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück direkt hinter dem Café Moskau ist dreiseitig von Liegenschaften unserer Genossenschaft umschlossen und ergänzt unseren Bestand nun ganz hervorragend. Die ausgezeichnete Lage im Zentrum Berlins und der Umstand, dass das Areal unmittelbar an unsere Bestände angrenzt, waren entscheidend für den Ankauf. So können wir künftig äußerst effizient arbeiten und Synergieeffekte nutzen. Zur Bebauung des Straßenzuges, in dem die Genossenschaft nun drei von vier vorgesehenen Gebäuden errichten kann, gibt es bereits Pläne für die nächsten Jahre. Dann entstehen in einer nachgefragten Innenstadtlage neue bezahlbare Wohnungen für die Mitglieder unserer Genossenschaft und auch die Nahversorgung im Kiez soll sich verbessern.

### Aufwertung des Bestandes durch hohe Investitionen

Der Wohnungsbestand der Solidarität wurde durch zahlreiche Einzelmaßnahmen in den letzten Jahren weiter aufgewertet. Allein 2020 wurden 4,27 Mio. Euro in Pflege, Erhalt, Modernisierung und Sanierung investiert – ohne die Investition in Neubau. Für die kommenden Jahre sind sogar noch höhere Instandhaltungsaufwendungen geplant. Schwerpunkte sind Aufzüge, Treppenhäuser und Hauseingänge, die Haustechnik, der Anschluss weiterer Wohnungen ans Fernwärmenetz sowie Dachsanierungen.

Linke Seite: Modernisierung Schillingstraße 30



Massower Straße in Alt-Friedrichsfelde

### Haustechnik

Nach Schließung der Müllabwurfanlage sowie der Erneuerung der Elektrosteigeleitungen, des Hausanschlusses und einer Vielzahl von Glas-Stahl-Türelementen vor den Aufzugsanlagen werden in diesem Jahr in der Schillingstraße 30 die Arbeiten im Bereich der Elektroverteilung auf den 17 Etagen des Hochhauses und im Fluchttreppenhaus fortgeführt.

### Aufzugsprogramm

Das bereits 2018 begonnene Aufzugsprogramm wird 2021 in der Massower Straße 9 fortgeführt. Im breiten Treppeneingangsbereich wird ein separater Aufzug eingebaut. Dieser ermöglicht den schwellenlosen Zugang von der Straße bis zu den Wohnungen. Durch die Hausübergänge in der 9. Etage werden auch die Wohnungen in den Nachbaraufgängen Massower Straße 7 und 11 praktisch schwellenlos erschlossen. Mit Umbauende sind dann 1.038 Wohnungen, das sind rund 31 % unseres Wohnungsbestandes, barrierearm erreichbar. Im Anschluss an den Umbau werden die Treppenhäuser Massower Straße 7, 9 und 11 modernisiert. Neben umfangreichen Malerarbeiten wird der Bodenbelag erneuert und die Treppenhausbeleuchtung mit modernen, energiesparenden LED-Leuchten inklusive Bewegungsmeldern ausgetauscht. Defekte Wohnungseingangstüren werden repariert bzw. ausgetauscht.

SCHMÖKER  
KISTE

SCHMÖKER  
KISTE

Wohnungsbaugenossenschaft



Solidarität eG

Bring dein Buch,  
nimm ein Buch.





Einweihung der neuen Mitgliederbibliothek

### Anschluss Fernwärmenetz

Unser größtes Investitionsvorhaben ist die Heizungsumstellung von Gas-Etagenheizung auf Fernwärme in der Ribbecker Straße/Zachertstraße/Robert-Uhrig-Straße. Dazu müssen in den Wohnungen neue Steigeleitungen vom Keller bis zu den alten Gasthermen verlegt werden. Die Thermen werden gegen moderne Wohnungsübergabestationen getauscht, die über Fernwärme versorgt werden. Vorhandene Gasherde werden gegen Elektroherde ausgetauscht. Die Heiz- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen einschließlich der Heizkörper und Badarmaturen bleiben bestehen.

### Dachsanierungen

Nach Auswertung der jährlichen Dachbegehungsprotokolle werden die Dächer Neue Blumenstraße 1–4 und Robert-Uhrig-Straße 7–9 saniert.

### Sonstiges

Im Bereich Massower Straße 14–20 ist eine Fahrradgarage für ca. 15 bis 20 Fahrräder geplant. 100 Tsd. Euro sind für Instandsetzung und Umbau der Feuerwehrezufahrt Alt-Friedrichsfelde 31–36 vorgesehen. Der alte Standort für die Abfallbehälter in der Rutnikstraße wird abgerissen und durch eine neue Fertigteilbox ersetzt.



### Wo man liest, da lass dich ruhig nieder ...

Die Solidarität besitzt seit vielen Jahren eine Mitgliederbibliothek mit einem Bestand von mehreren tausend Büchern. Im Zuge der Neubautätigkeit und des Umzugs des Mitgliedertreffs zog auch unsere Bibliothek aus der Robert-Uhrig-Straße in die Massower Straße 12 um: Raus aus einem dunklen, nicht zeitgemäßen Raum – hinein in einen größeren, hellen Raum mit einem erweiterten Angebot und angenehmen Verweilmöglichkeiten. Groß und Klein finden hier die passenden Bücher, für jeden Geschmack ist etwas dabei. Der bunt gestaltete Eingangsbereich hat den ehemaligen Mitgliedertreff auch optisch zu neuem Leben erweckt und wirkt einladend auf alle Lesehungrigen.

### Bücher sind (auch) zum Tauschen da ...

Seit März 2021 steht die erste »Schmökerkiste« der Solidarität im Innenhof der Kurze Str. 3C, direkt vor unserem neuen Mitgliedertreff. Eine alte Telefonzelle wurde zu einer attraktiven öffentlichen Bücherstation umgebaut und gefüllt. Seitdem können die Mitglieder der Solidarität hier ihre gelesenen gegen ungelesene Bücher tauschen. Ganz nach dem Motto »Ein Buch nehmen, ein Buch geben«. Das Prinzip ist einfach, spart Geld, schont die Umwelt und ist gut für das Gewissen. Denn wer wirft schon gerne Bücher weg? Das bunte, aussagekräftige Design der »Schmökerkiste« ist ein Hingucker und spiegelt den Überraschungseffekt von öffentlichen Bücherschränken wider: Man weiß vorher nie, was man dieses Mal findet. Ein weiteres derartiges Projekt ist 2022 im Wohngebiet Parkaue geplant.

Links: Austausch der alten Fernwärmenetz-Therme

Folgende Seite: Häuser in der Massower Straße 22–24







Lesepate liest in Patenkita vor





Neue Tradition: Unser Flohmarkt in Alt-Friedrichsfelde

### Die Pflege von Traditionen

Die Solidarität pflegt viele Traditionen – von regelmäßigen Hoffesten bis zu wechselnden Ausstellungen in der Geschäftsstelle. Von thematischen Tagesausflügen mit Führung und Besichtigung bis zum gemeinschaftlichen Kaffeetrinken, Tanz- oder Handarbeitskursen. Denn das Wichtigste innerhalb unserer Genossenschaft sind die persönlichen Beziehungen der Mitglieder untereinander und gute, funktionierende Nachbarschaften. Der bereits 2001 gegründete Arbeitskreis Mitglieder für Mitglieder brachte Schwung in das genossenschaftliche Leben. Zahlreiche Zirkel haben sich seither gebildet, die gemeinsam lernen, gestalten, genießen, lesen, malen, tanzen, kochen, spielen, fotografieren, Sport treiben, wandern, verreisen – und es kommen immer wieder neue Ideen dazu. Seit einigen Jahren ist der Weihnachtsumzug in Friedrichsfelde zu einer neuen Tradition geworden: Der Weihnachtsmann fährt mit einer historischen Pferdekutsche um die Häuser. Musikalisch unterstützt vom Marzahner Fanfarenzug erreicht die Kutsche schließlich, begleitet von einer Riesenschar an Kindern mit ihren Eltern und Großeltern, unseren Festplatz auf unserem Innenhof. Hier sorgen Weihnachtsfiguren und Stände mit weihnachtlichen Angeboten für die passende Stimmung. Gemeinsam mit dem Weihnachtsmann findet ein stimmungsvolles vorweihnachtliches Programm statt, bei dem sich vor allem viele der Kinder beim großen Weihnachtsliedersingen auf der Bühne engagieren.

Vieles mussten wir wegen der Pandemie aussetzen oder zusammenstreichen. Allerdings kommen alle auch immer wieder gut in gewohnte Bahnen zurück, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen.

### Auf den Nachwuchs gesetzt

Seit einigen Jahren bildet die Solidarität im Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus. Den Auszubildenden wird im Unternehmen praktisches Wissen in den Bereichen Vermietung, Mietenbuchhaltung, Instandhaltung/Instandsetzung, Rechnungswesen und Mitgliederwesen vermittelt. Während der Ausbildungsphase bieten wir dem Nachwuchs auch Möglichkeiten zu Auslandspraktika und Mitarbeit an Projekten. Wir sehen das als eine wichtige Investition in die Zukunft, denn so erhalten wir sofort einsetzbare, qualifizierte Fachkräfte, profitieren von der breit angelegten beruflichen Qualifikation und senken die Einarbeitungskosten für neue Mitarbeiter. Natürlich nutzt auch die Produktivität und Kreativität der Auszubildenden dem Unternehmen und die Genossenschaft reagiert rechtzeitig gegen die Überalterung der Belegschaft.



Linke Seite: Besuch des »Futuriums«



Eines unserer Hofkonzerte...



...in Zeiten von Corona



Enthüllung der Gedenktafel für Walter Enghardt

### Berliner Mietpreisdeckel juristisch gescheitert

Am 15. April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit von Anfang an unwirksam. Für ca. 90% unserer Mieter hat dieses Urteil keinerlei Auswirkungen. Für die wenigen Mietverhältnisse, bei denen die Nutzungsgebühr vorübergehend gesenkt oder geringer vereinbart wurde, erfolgte eine rückwirkende Angleichung.

Nach dieser Entscheidung konnte die Solidarität zu ihrem eigenen Mietkonzept zurückkehren: Die Mitglieder und Mieter werden weiterhin mit bezahlbarem und sicherem Wohnraum versorgt und gleichzeitig die Genossenschaft wirtschaftlich stabil gehalten. Durch den Mietendeckel hätte die Solidarität innerhalb von 5 Jahren rund 3,5 Mio. Euro weniger in der Kasse gehabt, als ursprünglich geplant. Gelder, die für wichtige laufende Projekte vorgesehen waren wie Malern, Erneuern von Sanitärobjekten und Fliesen nach dem Auszug sowie aktuelle notwendige Instandhaltungsarbeiten. Aber auch ohne Mietendeckel haben unsere Mitglieder und Mieter bei der Solidarität schon immer gut und sicher gewohnt. Die durchschnittliche Miethöhe monatlich kalt liegt bei uns derzeit bei 5,56 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Im landeskontrollierten sozialen Wohnungsbau beginnt sie erst bei 6,50 €/m<sup>2</sup>. Selbst die vielzitierte fünfjährige »Atempause« des Mietendeckels war in der Genossenschaft seit Jahren geübte Tradition. Auch weiterhin wird sich die Solidarität im Interesse ihrer Mitglieder für stabile und sozial verträgliche Mieten positionieren.

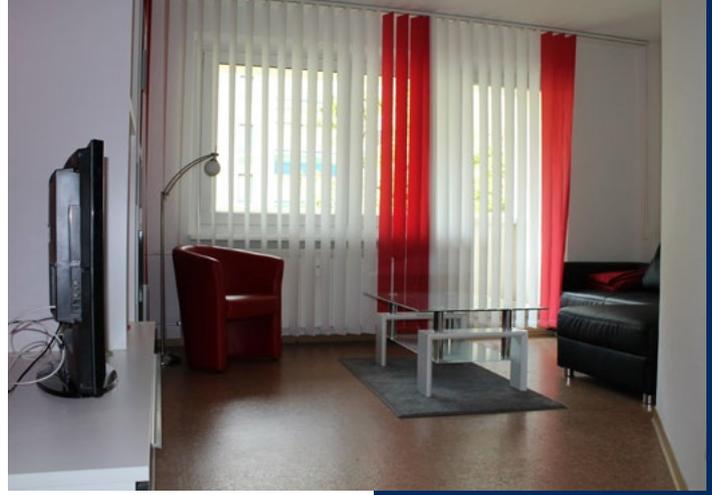
### Strategische Entwicklung: Alterspyramide und Umzugsgründe

Wohnbedürfnisse sind so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Deshalb bieten wir für die unterschiedlichsten Ansprüche und Wünsche geeigneten Wohnraum. Unsere Mitglieder sollen in jeder Lebenssituation die passende Wohnung innerhalb unserer Genossenschaft finden.

Daher ist die Entwicklung der Mieterstruktur die Basis für unsere strategische Ausrichtung bei künftigen Vermietungen und die Entwicklung der Mitgliederzahlen. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 57 Jahre und sinkt seit ein paar Jahren. Der Zuzug neuer Mitglieder und Mieter erfolgt zum großen Teil durch junge Familien und Singles. Die jährliche Fluktuation bewegt sich seit Jahren um die 5%. Die häufigsten Gründe für Wegzüge sind Umzug ins Pflegeheim, Sterbefälle, ein Umzug innerhalb des Bestands, die eigene Immobilie oder Fortzug in eine andere Region. Die Bindung an unsere Genossenschaft ist also sehr stark, hier lebt man lange und gerne. Daher setzen wir bei Modernisierung und Neubau auch Schwerpunkte bei bedarfsgerechten Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit, um passende Angebote für den aktuellen und künftigen Bedarf bereitstellen zu können.



Gästewohnung Möllendorffstraße 11



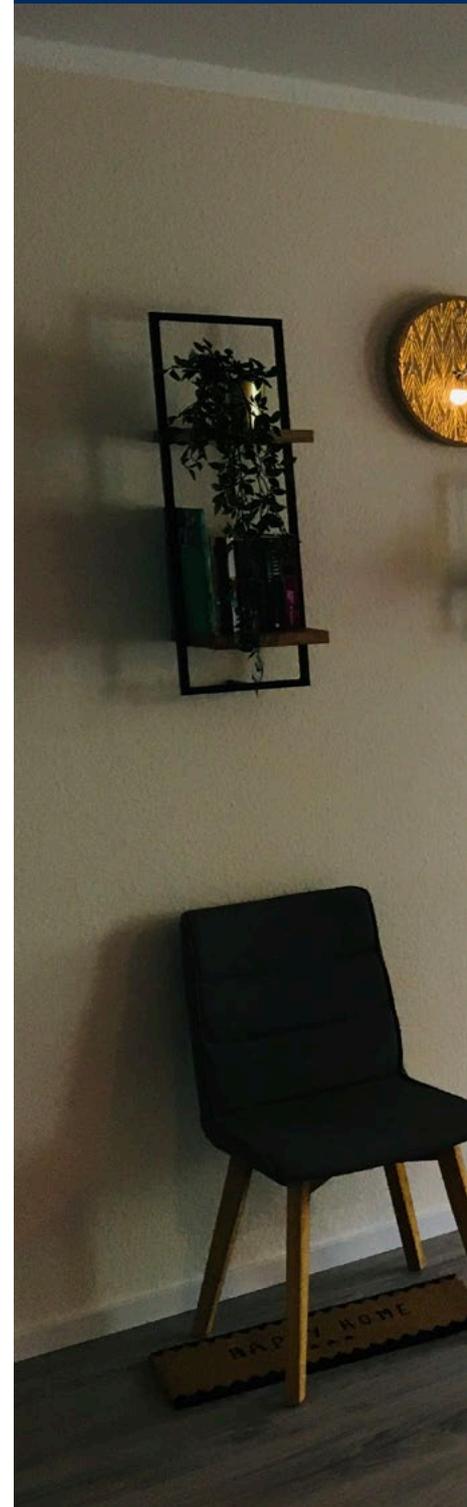
Wohnzimmer vor dem Umbau



Neues Bad



Wohnzimmer mit offener Küche nach dem Umbau





Während des Umbaus



4.674

Mitglieder  
der Genossenschaft

3.201  
Wohnungen

Davon 141  
Sondereigentum

33 Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter (ohne Vorstand)  
und 1 Auszubildende

kenn

zahlen  
2020

131,7 Millionen Euro Bilanzsumme

3.883.536,79 Euro Jahresüberschuss



# geschäfts- bericht SOli- darität

Auch im Bestand  
der Genossenschaft:



Gästewohnungen

Ein Erbpachtgrundstück  
in Dahlwitz-Hoppegarten



24

Pachtparzellen



55,7 % **Eigenkapitalquote**

51,0 Mio. Euro **Verbindlichkeiten Kreditinstitute**

5,36 Euro/m<sup>2</sup> **Ø Nettokaltmiete**

5,7 Mio. Euro **Wohnungsneubau 2020**

5,7 Mio. Euro **Instandsetzung und Instandsetzung**

5,30 % **Fluktuationsrate**

0,49 % **Leerstandsquote**



lage—  
bericht für das  
geschäfts—  
jahr  
2020

I.  
grund-  
→ lagen des  
unter-  
nehmens



---

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1. Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG fördert ihre Mitglieder gemäß der Satzung vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, betreuen und alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Diesen Grundsätzen verpflichtet, sieht der Vorstand seine Aufgabe auch darin, das Wohnen in der Genossenschaft durch Stärkung der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten, das soziale Miteinander zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten. Der Mensch steht im Mittelpunkt, ganz gleich, ob Mitglied, Mitarbeiter oder Geschäftspartner. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird auch künftig sichergestellt, den Mitgliedern der Genossenschaft gut ausgestatteten Wohnraum zu moderaten Nutzungsgebühren anbieten zu können.

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.256 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 136 noch im Sondereigentum der Genossenschaft befindliche Wohnungen in Eigentümergemeinschaften. Der Bestand an Wohnungen in vier Wohnungseigentümergeinschaften wurde gemäß Beschluss einer Vertreterversammlung im Jahr 2017 durch Verkauf von 5 Wohnungen weiter reduziert.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich weiterhin 6 Gästewohnungen (wie im Vorjahr), 327 gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume (2019: 328), 351 Rollatoren- und Fahrradboxen (2019: 328), 531 Pkw-Stellplätze und Garagen (2019: 459) sowie 24 Pachtparzellen und ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück, welches durch die Fertigstellung des Neubaus in der Kurze Str. 3–3C gekennzeichnet war.

### 1.2. Strategie und Ziele

Grundlage der langfristigen Geschäftspolitik ist der eingangs beschriebene Zweck der Genossenschaft. Ferner ist die Erhaltung und der Ausbau der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft von strategischer Bedeutung. Der Erhalt der Bestände mit der gleichzeitigen Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die demografischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen wird auch weiterhin eine Hauptaufgabe der Genossenschaft in den nächsten Jahren bleiben.

Für die Gestaltung der Mieten haben sich Vorstand und Aufsichtsrat bereits 2018 eine gültige Mietenstrategie bis 2027 gegeben, die sowohl eine transparente Begrenzung der Erhöhungsbeträge gegenüber den gesetzlichen Möglichkeiten als auch eine Festschreibung der Erhöhungsintervalle auf 5 Jahre beinhaltet. Die Bestandsmieten sollen weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt liegen.

Das am 23.02.2020 vorübergehend in Kraft gesetzte Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) hätte die Genossenschaft vor große Herausforderungen gestellt. Die Auswirkungen gegenüber früheren 10-Jahres-Planungen waren in der aktuellen Unternehmensplanung berücksichtigt und führten wegen der Minderungen auf der Ertragsseite zu geringeren Planansätzen bzw. Verschiebungen bei den Investitionen und in der Instandhaltung. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gesetz am 15.04.2021 für nichtig erklärt, so dass die bereits umgesetzten Vorschriften zur Mietbegrenzung wieder rückgängig gemacht wurden und die Mietenstrategie wieder angewendet wird. Die nun wieder zur Verfügung stehenden Erträge werden satzungsgemäß in die Erhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2021 bis 2030 sind umfangreiche Investitionen, u.a. für die laufende Instandhaltung, für Wohnungsinstandsetzungen, die Umstellung von Wohnobjekten auf Fernwärme und Einzelmaßnahmen, in Höhe von insgesamt mehr als 50 Mio. € geplant.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft, zur Risikostreuung und zur Erfüllung des Förderzwecks sowie veränderter Wünsche der Mitglieder ist es notwendig, das Wohnungsangebot zu verbessern und zu erweitern. Dazu wurden im November 2020 mit Fertigstellung des Neubauvorhabens Kurze Str. 3, 3A und 3B weitere 60 moderne Wohnungen mit 73 Tiefgaragenstellplätzen zur Nutzung übergeben und ein neuer Nachbarschaftstreff in der Kurze Str. 3C errichtet.

Für zwei Flurstücke in der Schillingstraße (Berlin-Mitte) hatte die Genossenschaft am 19.12.2019 mit dem Land Berlin einen Kaufvertrag unterzeichnet. Auf Grund von aufschiebenden Bedingungen seitens des Landes (u.a. Zustimmung Abgeordnetenhaus) trat die Kaufpreisfälligkeit erst im Dezember 2020 ein (Lasten-/Nutzenwechsel 01.01.2021). In den nächsten 10 Jahren beabsichtigt die Genossenschaft, entsprechend des Bebauungsplanentwurfes drei Wohn- und Geschäftsbauten entlang der Schillingstraße zu errichten.



# 2. wirtschafts- bericht

A large blue arrow points from the left towards the word 'bericht', which is underlined with a thick blue bar.

---

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

#### Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 % niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten COVID-19-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Mit dem Wirtschaftsabschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Mio. Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477 Tsd. Personen oder 1,1 % niedriger als 2019. Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Die Quote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % auf 5,9 %. Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt.

Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Vorjahresvergleich um 0,5 % (2019: +1,4 %).

#### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungswirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 % gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerberemietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Mrd. €.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch bei Andauern der Pandemielage ist für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen. Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der COVID-19-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohnbauten von 0,1 %. 2021 dürften auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung sowie die Entwicklung der Rohstoffmärkte für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

#### Wachstum in Berlin weiterhin über dem Bundesdurchschnitt

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise dreimal stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war in Berlin 2020 nach ersten Berechnungen 3,3 % niedriger als im Vorjahr. Dies ist der erste Rückgang der Wirtschaftsleistung in Berlin seit 2012. Besonders betroffen waren die Dienstleistungsbereiche (-4,0%) und hierbei Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Trotzdem ist der Wirtschaftseinbruch der Hauptstadt insgesamt weniger tief als der Bundesdurchschnitt (-4,9%) und etwas weniger drastisch, als in ersten Prognosen erwartet. Unter anderem die Informations- und Kommunikationsbereiche sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister haben sich positiv entwickelt.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 %. Die Nettokaltmieten stiegen um 0,7 % auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen in Berlin weiter deutlich. Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 % (2019) deutlich auf 9,7 %. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 % oder 3.500 auf 2.063.200 gesunken. Berlin weist aber unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf. Die Einkommen verzeichneten eine leicht positive Entwicklung. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust, aber auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren erheblich.

### Anhaltend hohe Nachfrage trotz weniger Bevölkerungsdynamik

Die Stagnation im I. und III. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im II. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 % gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland. Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, ist die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt momentan weiterhin angespannt. Nun hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel am 15. April 2021 als verfassungswidrig verworfen. Damit gibt es wieder grünes Licht für Investitionen in mehr Neubau, Klimaschutz und generationengerechtes Wohnen. Allerdings bleiben die Unsicherheitsfaktoren in Form der Diskussionen um ein bundesweites Mietmoratorium oder die Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin beträchtlich.

### Prognose Berlin: Weiterhin schwierige Gemengelage

Angesichts der andauernden COVID-19-Pandemie mit ihren enormen auch wirtschaftlichen Auswirkungen ist klar, dass verlässliche Prognosen nicht zu erhalten sind. Allerdings ist das speziell für die Wohnungswirtschaft in Berlin bedeutende MietenWoG Bln nicht mehr in Kraft, so dass angesichts der hohen Marktnachfrage zumindest von einer stabilen Wohnungsmarktentwicklung für 2021 ausgegangen werden kann.

### 2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden 2020 vor allem durch das MietenWoG Bln geprägt. Die Genossenschaft hielt sich strikt an dessen Vorschriften. Für das Jahr 2020 ergaben sich keine relevanten wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen nahmen in der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG auch 2020 gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):

Jahr	2018	2019	2020
Umsatzerlös	12.373	12.613	12.936

Wegen des MietenWoG Bln wurden im Geschäftsjahr keine Mieterhöhungen auf der Grundlage des Mietspiegels 2019 durchgeführt, um die Mitglieder nicht noch mehr zu verunsichern. Allerdings wirkten sich die vor Inkrafttreten des Gesetzes in 2019 durchgeführten Mieterhöhungen in 2020 voll aus. Gemäß dem langfristigen Mietenkonzept der Genossenschaft galten die Kappungsgrenzen je nach Wohnungsgröße.

Auch im Geschäftsjahr 2020 hatte das Gesetz sehr geringe Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, da es keine Verpflichtung zur Rückzahlung von Mieten ab dem 18.06.2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorsah. Bei lediglich 39 von 836 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mussten wegen Zustimmung durch die Mieter nach dem 18.06.2019 die Erhöhungsbeträge ausgesetzt werden.

Nennenswerten Einfluss auf die Erträge hatte der sogenannte Mietstopp seit dem 18.06.2019, der bei den Konditionen der Neuvermietung oft nur die bisherigen Miethöhen zuließ. Für den Fall der Nichtigkeit des MietenWoG Bln vereinbarte die Genossenschaft jedoch transparente Mieten in Höhe der Zielmieten. Die Differenzbeträge können mit Wegfall des MietenWoG nachgefordert werden.

Ab dem 01.11.2020 flossen der Genossenschaft Erträge aus dem Neubau Kurze Str. 3, 3A, 3B zu. Es bestand sofort Vollvermietung der Wohnungen. Die Sollmieten in der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren wie folgt dar (Angaben netto kalt je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat in €):

	2018	2019	2020
WG Solidarität eG	5,23	5,33	5,36
BBU-Mitgliedsunternehmen	6,15	6,28	6,32*
			(geschätzt)

Die Vermietungssituation zeigt sich in der folgenden Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

	2018	2019	2020
Neuvermietungen gesamt	156	158	217
davon Umzüge innerhalb der WG	30	35	49
Quote Neuvermietung in %	4,7	4,9	6,7

Die Zahl der Neuvermietungen und Umzüge in 2020 ist durch die Vermietung der 60 Wohnungen des Neubaus Kurze Str. 3, 3A, 3B gekennzeichnet und bewegt sich ansonsten auf dem Niveau des Vorjahres.

Am 31.12.2020 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,8 % vermietet. Die Kennzahl »Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand« lag per 31.12.2020 bei 0,37 % der Nettokaltmiete Soll (2019: 0,31 %).

Die Anzahl der Wohnungskündigungen durch Mieter zu Terminen innerhalb des Jahres entwickelte sich wie folgt:

Jahr	2018	2019	2020
Wohnungskündigungen	159	164	171
Fluktuationsquote in %	5,0	5,1	5,3

Wesentliche Gründe für die Wohnungskündigungen der Mieter waren Umsetzungen innerhalb der Genossenschaft, Tod des Mitgliedes und der Umzug in ein Pflegeheim.

### 2.3. Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2018	2019	2020
Mitgliederstand am 01.01.	4.366	4.461	4.602
Zugänge	239	289	261
davon Übertragung	27	31	24
Abgänge	144	148	189
davon durch Kündigung	66	71	76
davon durch Tod	29	43	51
davon durch Übertragung	31	32	29
davon durch Ausschluss	18	2	33
Mitgliederstand am 31.12.	4.461	4.602	4.674

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder betrug am Bilanzstichtag 57,07 Jahre (2019: 57,45 Jahre).

Die 4.602 stimmberechtigten Mitglieder der Genossenschaft wählten im Jahr 2020 turnusgemäß ihre 60 Vertreter. Die öffentliche Stimmauszählung erfolgte am 21. März 2020. Das vorläufige Wahlergebnis lag vom 28. März bis 14. April 2020 zur Einsichtnahme aus. Die Wahlbeteiligung betrug 27,42 %. Die sonst umfangreichen sozialen Aktivitäten und zahlreichen Freizeit- und Veranstaltungsangebote für die Mitglieder sowie die Vertreterstammtische konnten 2020 auf Grund der COVID-19-Pandemie nicht im gewohnten Umfang stattfinden.

Langjährige Patenschaftsvereinbarungen mit einer Kita und einer Grundschule in Lichtenberg prägen weiterhin das soziale Engagement der Genossenschaft. Dies ist ein Beitrag für den nachhaltigen Ausbau der Angebote für junge Familien und ihre Verankerung in den Wohngebieten der Genossenschaft.

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders bei sozial schwachen und älteren Mitgliedern für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu gehört die angebotene Mietschuldnerberatung, die Koordination von Hilfsangeboten, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitgliedertreffpunkte realisiert werden. Letzteres ist wegen der COVID-19-Pandemie größtenteils eingestellt.

### 2.4. Investitionen in den Bestand

Grundlage für die Investitionen in die Instandsetzung, Pflege und energetische Verbesserung der Gebäude ist ein Zehnjahresinvestitionsplan. Dieser sichert vorausschauend den Werterhalt der Gebäude, die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit. Durch regelmäßige Analysen und Bewertungen einzelner Bauteil- und Anlagengruppen werden Prioritäten angepasst und erforderliche Maßnahmen in ihrer zeitlichen Ausführung festgelegt.

Das Geschäftsjahr 2020 hatte mit dem laufenden Geschäft und der Umsetzung unserer geplanten Baumaßnahmen schrittweise begonnen, da kündigte sich die erste Herausforderung an: Am 23. Februar 2020 trat das MietenWoG Bln (Mietendeckel) in Kraft. Dieses Gesetz hatte auch für unsere Genossenschaft spürbare Folgen. Insgesamt musste bis einschließlich 2024 von einem Mietverlust von 2,5 bis 3 Mio. € ausgegangen werden. Im 10-Jahres-Investitionsplan wurden daher Maßnahmen in Umfang und Qualität in Höhe von rd. 500 bis 600 Tsd. € jährlich reduziert oder verschoben, bei denen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Gefahr einer deutlichen baulichen Verschlechterung der Bestände bestanden.

Konkret wurde im Geschäftsjahr 2020 das Aufzugsumbauprogramm unterbrochen und es konnten keine Treppenhäuser renoviert, keine Außenanlagen umgestaltet und keine neuen Fahrradgaragen mit elektrischen Ladestationen in den Wohngebieten aufgestellt werden. Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts am 15.04.2021 zur Nichtigkeit des MietenWoG Bln wurden die Zehnjahresinvestitionsplanung ab 2021 wieder angepasst und zurückgestellte Baumaßnahmen priorisiert.

Nur wenige Tage nach dem Mietendeckel kündigte sich 2020 eine neue, viel schwierigere Herausforderung an, die Verbreitung des Corona-Virus mit allen seinen schwerwiegenden Folgen. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung des Infektionsschutzes und der vorgeschriebenen Hygieneanforderungen mussten kurzfristig zur Sicherung der Arbeitsfähigkeit der beiden Kundencenter umgesetzt und fortlaufend angepasst werden. Eine besondere Herausforderung stellte die weitere Sicherung der Durchführung und Überwachung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten sowie der vertraglich gebundenen Bauleistungen dar. Gerade auf den Baustellen war die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zum Hygieneschutz nicht einfach. Es gab Verzögerungen im Bauablauf und auch Mehrkosten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 10.023 Tsd. € Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen aufgewendet: Schwerpunkte der laufenden Investitionen waren die Fertigstellung der Bauleistungen für den Neubau Kurze Straße 3–3C, die Umstellung der Heizung einschließlich Warmwasseraufbereitung der Wohnungen in der Brehmstraße 26–32 und in der Kötztlinger Straße 34–40 von Gasetagenheizungen auf Fernwärme, der Beginn der elektrotechnischen Strangsanierung in der Schillingstraße 30, die Sanierung der Wohnungen vor Neueinzug sowie diverse Instandsetzungen an Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen. Durch vorbeugende Wartung von Gebäudeteilen und regelmäßige Wartung der technischen Anlagen wird dem Baulterungsprozess gezielt entgegenge wirkt.

Das wertmäßig größte Bauvorhaben 2020 war unser Neubau in der Kurze Straße 3–3C. Hier wurden 60 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 73 Stellplätzen und ein Pavillon als neuer Mitgliedertreff fertiggestellt. Im Jahr 2020 wurden hierfür 5.596 Tsd. € investiert. Für die Heizungsumstellung in der Brehmstraße 26–32 und in der Kötztlinger Straße 34–40 wurde in 2020 ein Investitionsvolumen von 746 Tsd. € erbracht.

In vorbereitende Planungen für die Heizungsumstellung von Gas- etagenheizungen auf Fernwärme in der Ribbecker Straße 21–29, Zachertstraße 65–73 und Robert-Uhrig-Straße 20–28 wurden 260 Tsd. € investiert. Nachdem im Jahr 2019 die Planung für die elektrotechnische Strangsanie- rung der Schillingstraße 30 fertiggestellt wurde und der Abriss und die Schließung der Müllabwurfanlage erfolgte, konnte im Jahr 2020 mit der Umsetzung der Leistungen in den Etagen und im Treppenhaus begonnen werden. Der Leistungsumfang betrug im Jahr 2020 einschließlich weiterer brandschutztechnischer Ertüchtigungsmaßnahmen 686 Tsd. €.

Nach Fertigstellung des 2. Neubauabschnittes Kurze Straße 3–3C konnte mit einem Leistungsvolumen von 75 Tsd. € die provisorische Feuer- wehrzufahrt im 1. Bauabschnitt Massower Straße 22–24A dem Gesamt- konzept beider Bauvorhaben entsprechend umgebaut und fertiggestellt werden. Zur Vorbeugung von Rohrbrüchen durch geplatze Wasserschläu- che wurden in Alt-Friedrichsfelde 31 Mehrschichtverbundrohre als Woh- nungsverteiler für die Warm- und Kaltwasserversorgung eingebaut. Zur weiteren Reduzierung von Barrieren im Wohnumfeld wurden in der Brehmstraße und in der Kötztlinger Straße Fahrradgaragen auf den Grün- flächen hergestellt. In der Dankwartstraße 1–7 erfolgte die Erneuerung der Kelleraußenwandabdichtung.

In Vorbereitung einer möglichen Bebauung in der Jahnstraße 1–7 in Hoppegarten wurden Untersuchungen und Planungsstudien durchgeführt. Leider wurde im Jahr 2020 kein rechtskräftiger Bebauungsplanbeschluss durch die Gemeinde gefasst. Wegen mangelnder Planungssicherheit wur- den weitere vorbereitende Planungsleistungen für dieses Neubauprojekt vorübergehend eingestellt.

Durch Ankauf von zwei Flurstücken in der Schillingstraße in Berlin- Mitte vom Land Berlin ist die Genossenschaft in der Lage, in den nächsten Jahren entlang der Schillingstraße 3 Wohn- und Geschäftshäuser zu errich- ten. Ende des Jahres 2020 wurde ein Ideenwettbewerb unter mehreren Planungsbüros ausgelobt. An diesem Standort liegt in den kommenden Jahren unser Schwerpunkt für weitere Neubauaktivitäten.

Im Rahmen der komplexen Wohnungsinstandsetzung zur Bereitstel- lung von vermietungsfähigen Wohnungen gemäß den Qualitätsanforde- rungen der Genossenschaft wurden 93 Wohnungen mit einem Investiti- onsvolumen von 1.347 Tsd. € fertiggestellt. Wie in den Vorjahren auch, war der Anteil der gekündigten Wohnungen mit einer Nutzungsdauer über 25 Jahre sehr hoch, was einen Anstieg der Ausgaben für bauliche Maßnah- men im Zuge der Neuvermietung zur Folge hatte.

In 2020 wurden in die laufende Instandhaltung 1.166 Tsd. € inves- tiert. Auf Anfrage von Mitgliedern wurden Rollatorenboxen aufgestellt, Wannen zu Duschbädern umgebaut, Schwellen entfernt, Haltegriffe und zusätzliche Handläufe angebracht.

Der externe Geschäftsbesorger der Genossenschaft war auch 2020 mit der Vorbereitung, Baubegleitung und Nachbereitung der Bau- und Instandset- zungsvorhaben beauftragt.

Für die umfangreicheren komplexen Baumaßnahmen wurden wei- tere externe Fachplaner mit der Planung und Bauüberwachung beauftragt. Auch im Jahr 2020 waren die Mitglieder der Genossenschaft bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. Durch die Mitglieder wurden ca. 20 Tsd. € in Kaltverglasungen investiert.

Bei Modernisierungsleistungen, wie z.B. Badeinbau und anderen baulichen Vereinbarungen, der Mitglieder/Mieter mit der Genossenschaft wurden finanzielle Eigenleistungen der Mitglieder erbracht, die zum Teil in das Eigentum der Genossenschaft übergingen.

## **2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

### **Umweltschutz**

Wie jedes Jahr beteiligte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Soli- darität eG aktiv an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz. Die Wohnungsbaugenossenschaft prüft laufend die Möglichkeiten der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Quellen und treibt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes stetig voran. Beim Neu- bau setzt die Genossenschaft auf höchste Energieeffizienzstandards.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat sich das Ziel gesetzt, durch energetische Optimierung der bestehenden Heizungs- und Warmwasser- anlagen, durch Senkung des Hausstromverbrauches und durch Informa- tion und Beratung der Mitglieder und Mieter zum sparsamen Verbrauch von Heizung, Warmwasser und elektrischer Energie beizutragen. Zielstel- lung ist dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser, Boden und Abfall.

### **Energieeinsparung**

Die Energieverbrauchsangabe der Wohngebäude liegen mit Aus- nahme von sechs Objekten im grünen Bereich, d.h. unter 100 kWh/m<sup>2</sup>/a. Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027. Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwas- ser wurde bis 2025 die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart. Die Gebäude Brehmstraße 26–32 und Kötztlinger Straße 34–40 wurden neu in den Liefervertrag mit aufgenommen.

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

Eine umfassende Analyse der CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt für Heizung und Warmwasser vor. Der durchschnittliche jährliche CO<sub>2</sub>-Kennwert des Ge- samtbestandes 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 t je Einheit.

Durch die Einsparung von 1.160 t CO<sub>2</sub>-Emissionen leistete die Woh- nungsbaugenossenschaft Solidarität eG im Jahr 2020 einen wichtigen Bei- trag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 16.278 MWh Fern- wärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht.

Durch den Abschluss eines neuen Ökostrom-Lieferungsvertrages zur Belieferung mit elektrischer Energie mit der GASAG AG unterstützt die Genossenschaft den Umweltschutz. Denn die Herkunft der Elektrizität wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien vom Qualitätslabel RenewablePLUS zertifiziert.

#### **Wohnumfeld**

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 850 Bäumen.

#### **Flächenentsiegelung**

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst und dort, wo es möglich war, entsiegelt. Es wurden Niederschlagswasserleitungen umgebaut und neue Grünflächen angelegt, um Versickerungsflächen für Niederschlagswasser zu schaffen.

#### **Nachhaltigkeit**

Die Genossenschaft hat einen Nachhaltigkeitsbericht (erstmals für das Jahr 2017) über ihre Geschäftstätigkeit erstellt. Am 24.04.2019 wurde die Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft durch das Büro für Nachhaltigkeit zur Veröffentlichung auf der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex freigegeben und online geschaltet.

#### **Notenbankfähigkeit**

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2020 mit Schreiben vom 14.10.2020 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

#### **Datenschutz**

Durch den Datenschutzbeauftragten wurde im Rahmen eines Audits am 14.10.2020 die Datenschutzorganisation in der Genossenschaft überprüft. Dazu wurden datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und Gespräche mit den Verantwortlichen geführt. Im Ergebnis der Überprüfung wurde eingeschätzt, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft hervorragend geeignet sind, um die informationellen Selbstbestimmungsrechte und Freiheiten natürlicher Personen zu gewährleisten und deren mögliche Verletzungen insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Insgesamt ist der Stand zur Implementierung der datenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Dokumentations-, Rechenschafts- und Nachweispflichten entsprechend der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes als sehr gut zu bezeichnen.

#### **Bündnis für Wohnen Lichtenberg**

Seit 2018 ist die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG im »Bündnis für Wohnen im Bezirk Berlin-Lichtenberg« vertreten. Das Bündnis dient vor allem dazu, den Wohnungsbau in Lichtenberg sozial verträglich zu beschleunigen. Die Genossenschaft leistet dazu mit attraktiven und bezahlbaren neuen Wohnungen in Lichtenberg ihren Beitrag.

## **2.6. Finanzierungsmaßnahmen**

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 50.960,9 Tsd. € (Vorjahr 47.365,7 Tsd. €). Darin enthalten sind zwei Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt 8.400 Tsd. € für die Anschaffung von zwei Flurstücken an der Schillingstraße 12, für Baumaßnahmen im Bestand sowie 96,1 Tsd. € an Kreditraten aus Dezember 2020, die erst nach dem Bilanzstichtag Anfang Januar 2021 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Demgegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.312,3 Tsd. €.

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

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr zum Bilanzstichtag wie folgt:

	31.12.2019	31.12.2020
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	17	15
Technische Angestellte	12	13
Hausmeister	6	6
<b>Gesamt:</b>	<b>37</b>	<b>36</b>

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2020 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 33 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Verfügung. Zwei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit. Eine Auszubildende beendete am 15.07.2020 erfolgreich ihre Ausbildung und wurde in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 16,5 Tsd. € (2019: 27,8 Tsd. €) investiert. Im Jahr 2020 nahmen die Mitarbeiter pandemiebedingt seltener Angebote der betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungsmaßnahmen wahr. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen 2020 waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

## 2.8. Lage der Genossenschaft

### Ertragslage

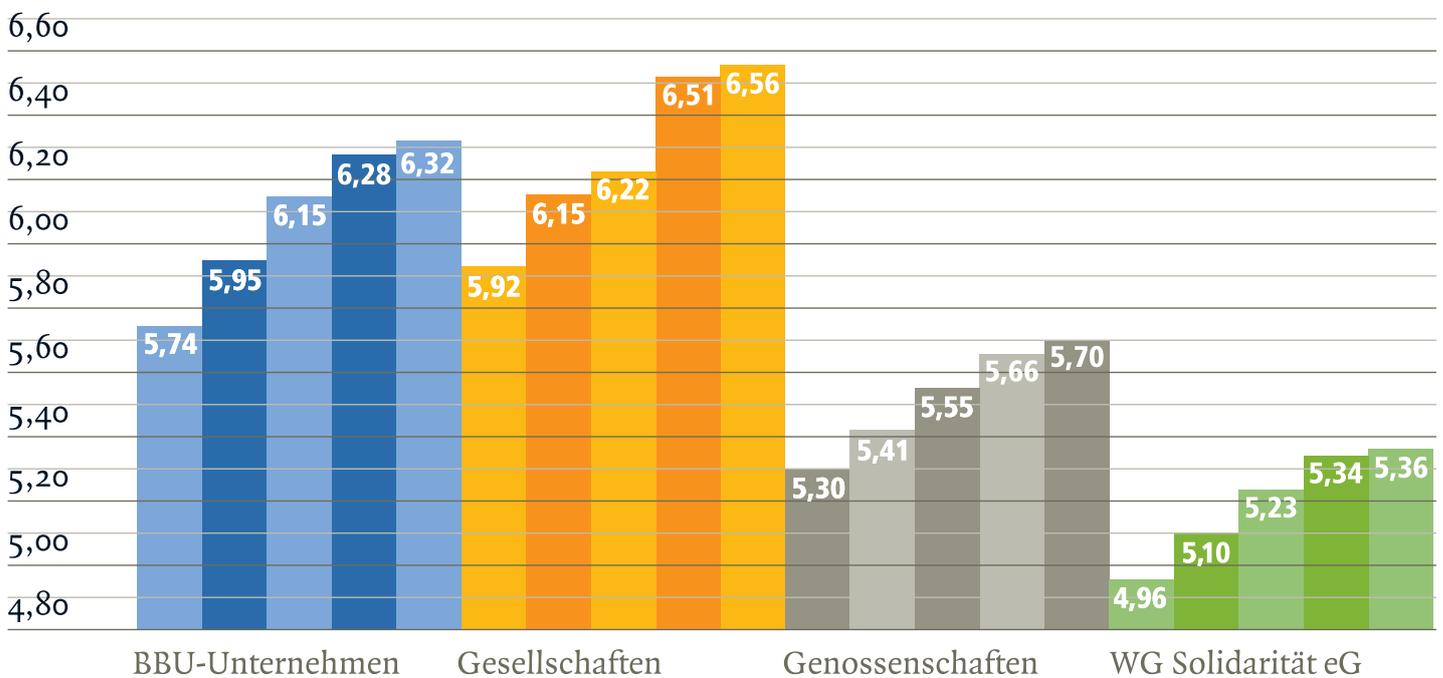
Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.633,6 Tsd. € (+922,8 Tsd. €). Die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 521,3 Tsd. € gestiegenen Geschäftsergebnis sowie dem um 15,7 Tsd. € erhöhten Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen. Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 857,2 Tsd. €.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 464,6 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB aus dem Jahr 2019 (Vollauswirkung im Geschäftsjahr), der Vermietung des Neubaus Kurze Straße 3–3 C und Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen die Verkäufe von Eigentumswohnungen (868,5 Tsd. €), die gegenüber dem Vorjahr um 383,4 Tsd. € gestiegen sind. Wegen vermehrten Wohnungskündigungen, auch durch den Umzug der Mitglieder innerhalb der Solidarität in den fertiggestellten Neubau, konnten mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten werden.

Bei der Analyse der Abnahme der Aufwandsseite um 49,8 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten. Die Abnahme resultiert u.a. aus einer Zunahme der Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 321,4 Tsd. € und gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 724,9 Tsd. € verringerten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand.

### Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand 2016–2020 · Angaben in Euro/m<sup>2</sup> im Monat



Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 57,0 Tsd. € gegenüber 2019. Demgegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 148,9 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

### Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2020 stabil und ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach. Die flüssigen Mittel, einschließlich der Wertpapiere, entwickelten sich zu den Bilanzstichtagen planmäßig wie folgt (Angaben in Tsd. €):

	2019	2020
Stand 1. Januar	13.800,1	8.298,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 5.501,9	- 1.612,0
Stand 31. Dezember	8.298,2	6.686,2

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition »B Umlaufvermögen – Flüssige Mittel« und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, ausgewiesen unter der Position »B Umlaufvermögen – sonstige Wertpapiere«.

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gesunken. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (4.312,3 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (2.142,3 Tsd. €) benötigt. In der langfristigen Planung bis 2029 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen.

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

Liquide Mittel	2016	2017	2018	2019	2020
in Tsd. €	8.094,4	6.286,4	13.800,1	8.298,2	6.686,2

Die mit den Lieferanten vereinbarten Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist geordnet. Im Berichtsjahr 2020 ist die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 7.101,0 Tsd. € auf 126.032,8 Tsd. € gestiegen. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 119.215,8 Tsd. € wird durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 4.574,0 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung stehen. Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich von 110.515,1 Tsd. € (2019) auf 119.215,8 Tsd. € erhöht. Im Berichtsjahr ist das im Wesentlichen durch Aktivierungen aus Baumaßnahmen, dabei insbesondere aus Bestandserweiterungen, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet. Die Eigenkapitalquote in der Vermögenslage bleibt wie im Vorjahr bei gerundet 58 %.

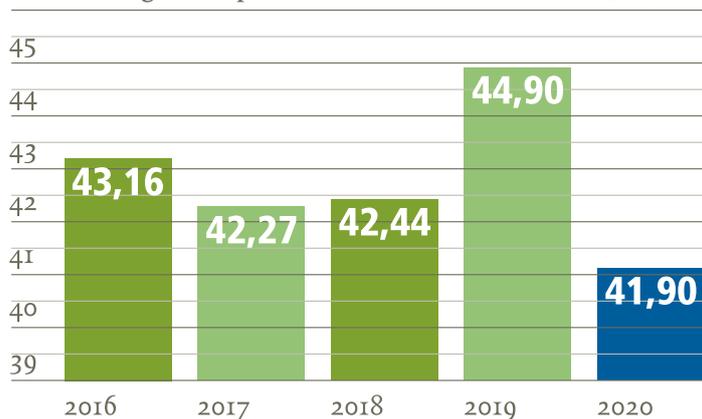
#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden unter anderem folgende Kennzahlen betrachtet:

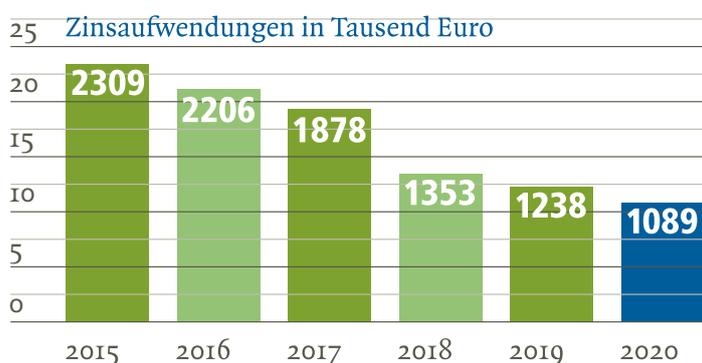
	2016	2017	2018	2019	2020
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	52,31	54,57	53,25	55,75	55,54
Leerstand in %	0,32	0,25	0,19	0,44	0,49
Nettokaltmiete (Soll) in €/m <sup>2</sup> (gewichtet)	4,96	5,10	5,23	5,33	5,39
Instandhaltungsfremdkosten in €/m <sup>2</sup>	17,66	20,58	21,57	14,27	16,95
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	43,16	42,27	42,44	44,90	41,09

Die Kennzahlen liegen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse liegt die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 %. Der jährliche Zinsaufwand betrug am Bilanzstichtag bezogen auf das Fremdkapital 2,43 % (Vorjahr 2,55 %) und wurde als wesentlicher Aufwandsposten durch die Neukreditaufnahmen und Umschuldungen anteilmäßig weiter gesenkt.

Entwicklung des Kapitaldienstes zur Nettokaltmiete (Ist) in %



Entwicklung der Zinsaufwendungen für Fremdkapital



#### Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2020 erneut eine sehr gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

#### Nachtragsbericht

Zu den Auswirkungen der am 15.04.2021 festgestellten Nichtigkeit des MietenWoG Bln sowie der seit 2020 auftretenden COVID-19-Pandemie wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen. Am 01.01.2021 ist die Genossenschaft durch Lasten-/Nutzerwechsel Eigentümerin von zwei Flurstücken an der Schilling 12 in Berlin-Mitte geworden.

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





Der Vorstand der WG Solidarität · Torsten Klimke und Torsten Eckel





Während der Abstimmung

3. prognose,  
chancen

→ und risiko  
bericht



---

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1. Prognosebericht

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2030 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2021 voraussichtlich 2.854 Tsd. €. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen werden lt. Planung aus dem Jahr 2020 in Höhe von 13.161 Tsd. € erwartet. Hier wurden die Beschränkungen des MietenWoG Bln beachtet, so dass es gegenüber der Planung wegen der Nichtigkeit des Gesetzes zu höheren Erträgen in 2021 kommen wird (ca. +350 Tsd. €).

Auf Grund der vorübergehenden Anwendung der Vorschriften des MietenWoG Bln waren für den Zeitraum der beabsichtigten Gültigkeit des Gesetzes keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB geplant und durchgeführt worden. Durch die Nichtigkeit des Gesetzes erhält die bis 2027 beschlossene Mietenstrategie der Genossenschaft wieder Gültigkeit.

Im Mai 2021 wurde damit begonnen, die in 2020 unterlassenen turngemäßen Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nachzuholen und die planmäßig vorgesehenen Zustimmungsverfahren durchzuführen. Auf mögliche Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird weitestgehend verzichtet.

Wegen des Einfrierens der Mieten auf den Stand 18.06.2019 lt. MietenWoG Bln wurde bei jeder Wiedervermietung im Einzelfall geprüft, welcher Modernisierungsumfang unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig und sinnvoll war. Die betreffende Wohnung wurde ggf. malermäßig nicht renoviert übergeben, um Kosten zu sparen. Mit Nichtigkeit des Gesetzes wird diese Praxis beendet und die Herrichtung zu vermietender Wohnungen wieder komplett vorgenommen.

Im Jahr 2021 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. Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2021 sind neben der Projektentwicklung und Neubauplanung entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte der Anschluss der Objekte Ribbecker Straße 21–29, Zachertstraße 65–73 und Robert-Uhrig-Straße 20–28 an das Fernwärmenetz, die Fertigstellung der Teilerneuerung der Elektrostiegeleitungen und brandschutztechnische Ertüchtigung in der Schillingstraße 30 sowie der Aufzugsumbau in der Massower Straße 9.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Außerordentlichen Vertreterversammlung vom 24.01.2017 wurden im Jahr 2020 sieben Eigentumswohnungen verkauft. Hiervon wurden fünf Verträge zahlungs- (1,01 Mio. €) und ertragswirksam (871,4 Tsd. €). Bei zwei Wohnungen war der Lasten-/Nutzenwechsel erst in 2021.

Mit Stand 10.05.2021 wurden weitere fünf Eigentumswohnungen verkauft. Den Vollzug der Verträge vorausgesetzt, verbleiben 129 Wohnungen in Eigentümergemeinschaften im Wohnungsbestand. Auf Grund vorliegender Wohnungskündigungen sollen mindestens noch fünf Verkäufe in 2021 folgen.

Mit den Erträgen aus den Verkäufen soll wieder Immobilienvermögen in der Genossenschaft geschaffen, also Grundstücke erworben und Neubau betrieben werden. Neubau hat den Vorteil, dass barrierearme Wohnungen mit schwellenlosem Zugang gebaut werden können, von denen die Genossenschaft derzeit nur wenige besitzt. Diese Wohnungen werden dann im Bestand gehalten.

Im laufenden Jahr und in den Folgejahren erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand. Bei einem Wechsel der Wohnungsnutzer wird geprüft, welcher Instandsetzungsumfang unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig ist.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig

einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der Pandemie sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes quantitativ nicht möglich.

Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Entwicklung ab. Der Vorstand geht davon aus, dass es bei den bisher zu vernachlässigten Folgen für die Genossenschaft bleibt.

### 3.2. Chancen- und Risikobericht

#### Chancen und Risiken

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Liquidität, Fremdmittelfinanzierung, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal beobachtet und bewertet. Der Anteil des Kapitaldienstes an der IstMiete (Wohnungen und Gewerbe) zeigt folgende prozentuale Entwicklung:

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>kritische Grenze größer 50 %</b>					
	43,16	42,27	42,44	44,89	36,16

Daran hatte die Tilgungsleistung im Jahr 2020 einen Anteil an der Annuität von 77 % (Vorjahr 78 %).

Der im Rahmen der Altschuldenhilfe aufgenommene Kredit mit einer Annuität von über 1 Mio. € wird Ende 2021 zurückbezahlt sein. Hierdurch wird sich die Liquiditätssituation weiter verbessern bzw. Spielraum für Fremdkapitalaufnahmen geschaffen.

Am Standort in Berlin-Mitte ist die Genossenschaft stark daran interessiert, Neubau auf den vorhandenen, eigenen Grundstücken umzusetzen und somit Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen. Im Ergebnis intensiver Bemühungen des Vorstandes und vieler Gespräche mit der Senatsverwaltung, der Wohnbauleitstelle, dem BBU, der Berliner Immobilienmanagement GmbH und Entscheidungsträgern im Bezirksamt Mitte konnte am 19.12.2019 der Kaufvertrag für zwei Flurstücke in der Schillingstraße notariell beurkundet werden. Auf Grund aufschiebender Bedingungen der Verkäuferseite (Land Berlin) wurde der Kaufpreis erst im Dezember 2020 fällig. Lasten-/Nutzenwechsel war der 01.01.2021. Gemäß Bebauungsplanentwurf kann die Genossenschaft nun drei statt einem Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Schillingstraße errichten.

Im Jahr 2021 konnte ein Grundstück in Berlin Karlshorst erworben werden. Hier ist die Errichtung von Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 2.750 m<sup>2</sup> möglich. Der Bebauungsplan befindet sich in der Genehmigungsphase.

Weitere Neubauaktivitäten sind auf vorhandenen Grundstücksflächen in Hoppegarten geplant. Auf Grund der vorher beschriebenen Vorhaben in Berlin-Mitte wurden die Bauabsichten in Hoppegarten verschoben. 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. 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.

## **Risikomanagement**

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ein. Auf dieser Grundlage ist ein Reportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Messung und Bewertung einschließlich Risikoidikatoren und Maßnahmen installiert.

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 bis 2030 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

Die Auswirkungen des MietenWoG Bln auf die Genossenschaft wurden 2020 analysiert und insbesondere untersucht, welche Wohnungen betroffen sind und welche finanziellen Auswirkungen sich daraus ergeben. Durch die Einführung des MietenWoG Bln mit den damit verbundenen Mindermieteinnahmen bestand das Risiko, dass geplante Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden können. Im Ergebnis wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Zur Absicherung der Risiken wurden und werden die betroffenen Mieter darauf hingewiesen, dass bei Unwirksamkeit des Gesetzes die ursprünglich zulässige Miete rückwirkend als vereinbart gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. In der Buchführung wurden nachzufordernde Mieten gesondert aufgezeichnet und ausgewiesen und im Mai 2021 fällig gestellt. Das MietenWoG Bln hatte zur Folge, dass nach den Mietengrundsätzen der Genossenschaft geplante Mietsteigerungen in 2020 komplett ausfielen und in 2021 verspätet umgesetzt wurden. Dies hatte nur geringe Auswirkungen auf die Modernisierungs- und Investitionstätigkeit, die laufend an die vorhandenen finanziellen Mittel angepasst wird. Unter Berücksichtigung dieser Planung ist die wirtschaftliche Lage in der Genossenschaft weiterhin stabil.

Seit Anfang 2020 hat sich die COVID-19-Pandemie weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Es ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus muss mit einem Anstieg der Mietausfälle gerechnet werden.

Die COVID-19-Pandemie stellt viele Menschen vor große Probleme. Einkünfte brechen weg, finanzielle Rücklagen sind schnell aufgebraucht. Die Gefahr steigt, dass wichtige Zahlungen für Mieten, Versicherungen, Strom usw. nicht mehr gesichert sind. Auch unsere Mitglieder sind von solchen Ängsten und Problemen in Folge der COVID-19-Pandemie nicht ausgenommen. Sorgen und Unsicherheiten machen sich im alltäglichen Leben breit und können persönlich stark belasten.

Die Genossenschaft lässt die Mitglieder in dieser Situation nicht allein. Gemeinsam wird nach Lösungen bei auftretenden Problemen gesucht und Nachbarschaftshilfe, wie u.a. Einkaufshilfen, Apothekengänge etc., vermittelt. Viele Projekte im Rahmen des sozialen Engagements in der Genossenschaft müssen pandemiebedingt jedoch zurückgefahren oder sogar ganz eingestellt werden.

Angesichts des sich entwickelnden allgemeinen Fachkräftemangels wird der in den nächsten Jahren bevorstehenden Personalfuktuation (Ruhestand/Renteneintritte) starke Beachtung geschenkt. Einerseits bietet die Genossenschaft laufend Ausbildungsplätze zur/m Immobilienkauffrau/mann an. Andererseits wird zunehmend auf eine angemessene Entwicklung der Löhne und Gehälter geachtet, um weiterhin qualifiziertes Personal einstellen und beschäftigen zu können.

## **Risikolage**

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2020 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2030 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

Mit attraktiven Wohnungsstandorten, einem hohen Modernisierungs- und Sanierungsniveau der Gebäude, dem modernen Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie dem vorhandenen Mitglieder- und Mieterpotenzial hat die Genossenschaft gute Chancen, ihre Ziele zu erreichen.

In den jährlichen Abstimmungen mit dem Versicherungsmakler über bestehende Policen wird die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges überprüft und an sich ändernde Gegebenheiten angepasst. Das Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Dadurch könnten sich im Zusammenhang mit einem hohen Verschuldungsgrad privater Haushalte in der Folge Zahlungsausfallrisiken ergeben. Durch die moderate Mietenpolitik aber auch konsequente Bearbeitung offener Forderungen im Mahn- und Klagewesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.



Ein Teil des Wohnungsbestandes in Berlin-Mitte: Singerstraße, Schillingstraße und Neue Blumenstraße

## 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 langfristige Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert.

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung weitreichender Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird auch weiterhin einen der größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hat das gegenwärtig niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen. Dies ist bis einschließlich Zinsbindungsende 2026 erfolgt bzw. sind Rückzahlungen fälliger Kredite in der langfristigen Planung vorgesehen. Bei Kreditaufnahmen wurden und werden die Konditionen langfristig und mit der Möglichkeit, eine Volltilgung unter Beibehaltung der Vertragsbedingungen herbei zu führen, vereinbart. Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen. Bei den Umfinanzierungen werden auch die Sicherheiten neu strukturiert.

Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig Refinanzierungen wieder teurer werden. Die Genossenschaft ist langfristig finanziert und es besteht keine Gefährdung der Kreditwürdigkeit.

Verbindlichkeiten werden jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bezahlt und Skonto-Abzugsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die guten Kennziffern und die stabile wirtschaftliche Lage ergeben beim Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Durch die Bundesbank wurde, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

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 und die Neukreditaufnahmen, weitere Schritte zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung, wohnwertverbessernde Maßnahmen und Neubauvorhaben informiert. Die Genossenschaft plant weiterhin hohe Investitionen in den Bestand, um auch zukünftig attraktive Wohnungen für die Mitglieder anbieten zu können und sich damit die Genossenschaft weiter positiv entwickelt.

Das eingesetzte Risiko-Management beruht auf dem EDV-gestützten System, welches jederzeit auf die aktuellen Datenbestände zugreifen kann. Es wurde durch ein Compliance-System ergänzt, welches jederzeit eine erhöhte Transparenz gewährleistet und die tägliche Arbeit unterstützt. Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

## Gesamtaussage zur Risikosituation

Die COVID-19-Pandemie dauert an und deren Auswirkungen werden wesentlich von ihrer Beherrschbarkeit beeinflusst. Daneben sind die zunehmenden politisch regulatorischen Versuche, in die Geschäftspolitik von Wohnungsunternehmen einzugreifen, zu beachten. Beides sind die wesentlichen Unbekannten, die eine Risikobewertung erschweren.

Die Gesamtrisikolage schätzt der Vorstand jedoch als beherrschbar ein und sieht keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2020 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 11.05.2021

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Torsten Eckel · Vorstand

Torsten Klimke · Vorstand





bericht  
des aufsichts  
rates

---

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2020 war für uns von besonderer Bedeutung, haben wir uns doch im 65. Jahr der Gründung unserer Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG befunden. Wir konnten dieses Jubiläum wegen der anhaltenden Pandemie im Jubiläumsjahr leider nicht festlich begehen und es mussten auch viele Veranstaltungen und Begegnungen ausfallen.

In diesen 65 Jahren hat sich die WG Solidarität eG, ursprünglich Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Solidarität genannt, entscheidend verändert. Wir sind nicht nur Vermieter und Verwalter von 3.256 Wohnungen, sondern auch Eigentümer der Gebäude und der Bodenflächen, auf denen sich unsere Wohnungen und Einrichtungen befinden.

Gemeinsam mit vielen ehrenamtlichen Mitstreitern, mit dem Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle halten wir uns an unsere Unternehmensphilosophie, rund 5.500 Berlinerinnen und Berlinern ein sicheres und zufriedenes Zuhause in zeitgemäßen Wohnungen, einem sicheren und schönen Wohnumfeld und soziale Sicherheit zu bieten. Unser Name »Solidarität«, den uns die Gründungsväter gegeben haben, ist uns Verpflichtung!

Wieviel das wert ist, zeigt sich immer stärker gegenwärtig auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Immer mehr spitzt sich die Situation zu. In unserer Stadt werden viel zu wenig erschwingliche und zu viele teure Wohnungen gebaut. Für viele finanzschwache Personen und besonders für Familien mit Kindern werden die Mieten zu einer schweren sozialen Belastung. Bis zu mehr als 30 Prozent liegen Mieten heute schon über dem Niveau des Durchschnitts von bezahlbaren Mieten.

Wir sind deshalb doppelt froh, dass wir dieses Problem schon vor Jahren mit dem Vorstand zu einem Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates gemacht haben. Die von uns beschlossenen Mietengrundsätze sind unsere eigene Mietpreisbremse. Sie garantiert jedem Mitglied eine klare und planbare Perspektive für bezahlbares Wohnen.

Für dringend erforderlich halten wir deshalb ein Förderprogramm auch für genossenschaftliches Bauen in Berlin. Wir wünschen uns eine andere Liegenschaftspolitik, die auch die Genossenschaften bei der Grundstücksvergabe stärker berücksichtigt. Dass Genossenschaften keinen Bau-

grund bekommen, können wir nicht nachvollziehen. Der Senat ist aufgefordert, in dieser so wichtigen Frage schnellstens umzudenken. Dass es jetzt nach jahrelangem Stillstand möglich ist, in der Schillingstraße in Mitte endlich zu bauen, nehmen wir wohlwollend zur Kenntnis. Um auf unseren eigenen Grundstücken ökonomisch zu bauen, würden wir sehr gerne eine mindestens achtgeschossige Bauweise bevorzugen. Das ist uns aber verwehrt, weil der Berliner Senat an seiner Idee festhält, dieses Wohngebiet, genauso wie die ersten Bauten in der Karl-Marx-Allee, als Weltkulturerbe einzustufen. Also dürfen wir nur fünfgeschossig bauen (Geschäfte bzw. andere kommerzielle Einrichtungen im Erdgeschoss und darüber maximal vier Wohngeschosse).

Aufsichtsrat und Vorstand halten es für besonders wichtig festzuhalten, dass sich das Neubauprogramm selbst finanziert und die bestehenden Altmietverträge finanziell hiervon in keiner Weise belastet werden. Mit unserem Bauprogramm, das jetzt kontinuierlich weitergehen soll, leisten wir einen kleinen Beitrag zur Linderung der zur Zeit herrschenden Wohnungsnot in Berlin.

Eines dürfen wir keinesfalls vergessen: Als Genossenschaft pflegen wir das Ehrenamt. Bevor es die Einschränkungen durch die Pandemie gab, leisteten mehr als 60 Mitglieder ehrenamtliche Arbeit in Beiräten, Ausschüssen und Kommissionen, als Leseparaten und als aktive Organisatoren der Bewegung »Mitglieder für Mitglieder« sowie im Aufsichtsrat. Nicht zu vergessen: die Arbeit unserer Schlichtungskommission sowie die ehrenamtliche Tätigkeit von Zirkeln und Interessengruppen. Sie alle haben bisher die Themen der Genossenschaft aktiv mitgestaltet und natürlich gilt auch Ihnen als Vertreterinnen und Vertretern unser ganz besonderer Dank.

### **Wir blicken auf das Jahr 2020 zurück.**

Leider mussten die geplanten gesellschaftlichen Höhepunkte unserer Genossenschaft auch im Jubiläumsjahr ausfallen. Dies gilt für die ansonsten stattgefunden große Festveranstaltung zur Feier des 65. Jahrestages als auch für ein Sommer- und Familienfest zu Ehren dieses Jubiläums. Unsere beiden Vorstände, Herr Eckel und Herr Klimke, haben sich seit nunmehr sechs bzw. sieben Jahren in ihre Vorstandsarbeit eingelebt und wir



Günther Freitag · Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität

sind stolz, so einen Vorstand zu haben. Da zur Zeit der dritte Neubau seit ihrem Amtseintritt in der Vorbereitung ist, wird unsere Genossenschaft endlich ihrem Namen gerecht, nämlich Wohnungsbaugenossenschaft. Aber auch alle anderen Aufgaben, wie die Werterhaltung des Wohnungsbestandes, die Mietenpolitik, die Finanz- und Zinspolitik und das Engagement für die Unterstützung und die Interessen der Mitglieder meistern diese beiden Herren hervorragend. Nicht zuletzt sind dafür auch die Bilanz und die ökonomischen Ergebnisse ein sichtbarer Ausdruck.

2020 hat der Aufsichtsrat der WG Solidarität eG wiederum die ihm nach Genossenschaftsgesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, eine davon als Klausurtagung zusammen mit dem Vorstand. Besonderes Augenmerk lag auf der Transparenz und auf der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge und Beschlüsse zur Entwicklung der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Kontrollpflicht in vollem 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 berichten lassen.

Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren im Berichtsjahr die kurz- und langfristige Planung auf der Basis der bestehenden Finanz- und Erfolgsplanung, die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie der Wirtschafts- und Erfolgsplan. Besonderes Augenmerk galt dem Personalkonzept, der Kostenentwicklung und der Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge. Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung und Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrates leisteten wiederum unsere drei Ausschüsse.

Der Ausschuss Ökonomie ist seiner Überwachungspflicht in vollem Umfang nachgekommen und hat hierfür mehrere Ausschusssitzungen durchgeführt. Vorrangig hat er den Jahresabschluss und den Wirtschafts- und Finanzierungsplan 2020 geprüft und an der Vorbereitung und Beratung des Jahresabschlusses mitgewirkt. Herausragende Kontrollschwerpunkte bleiben die Risikoversorge und die konsequente Einhaltung unserer Mietenpolitik sowie die Begrenzung der Forderungsausfälle.

Der Ausschuss Technik hat an der Planung und Kontrolle von Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung mitgearbeitet und den im Vorjahr übergebenen zweiten Neubau während der gesamten Bauzeit begleitet.

Der Ausschuss Grundsatzfragen/Personal hat alle Beratungen des Aufsichtsrates und die Klausurtagung vorbereitet und sich verstärkt auf die Kontinuität, Qualität und Rechtmäßigkeit der Tätigkeit des Vorstandes und die weitere Verbesserung des Leistungsangebotes sowie auf die Aufwandssenkung in der Verwaltung konzentriert.

Besonderen Dank und Anerkennung gebührt den zwei von den Vertretern 2019 neu gewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates. Sie haben sich mit großem Engagement und mit Aufgeschlossenheit in die vielen, für sie teilweise neuen, Aufgabenkomplexe eingearbeitet und aktiv die Sitzungen im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen mitgestaltet. Für unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat bleiben folgende Schwerpunkte bestimmend:

1. Die Stärkung des Genossenschaftsgedankens.
2. Die Sicherung von sozial verträglichen Mieten.
3. Die weitere wirtschaftliche Konsolidierung, die Analyse und Bewertung der Kreditsituation und die Risikoversorge.
4. Die weitere Sanierung und die planmäßige Erweiterung unseres Wohnungsbestandes.
5. Die lang- und mittelfristige Planung für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Genossenschaft in allen Bereichen.

Der Aufsichtsrat wird sich auch weiterhin auf die dauerhafte Sicherung der Genossenschaft konzentrieren.

#### **Jahresüberschuss von 3.883.536,79 €**

Die ökonomische Situation unserer Genossenschaft ist positiv, wie sie den Unterlagen, den Ausführungen des Vorstandes und den Ihnen vorliegenden Bericht des Aufsichtsrates für das vergangene Jahr entnehmen können. Wiederum schließt unsere Jahresbilanz mit einem Überschuss ab. Er beträgt 3.883.536,79 €. Dieses Ergebnis ist sowohl der engagierten Handlungsweise des Vorstandes und aller Mitarbeiter der Geschäftsstelle zu verdanken, aber auch Ihrer demokratischen und verlässlichen Mitarbeit als Vertreter. Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.883.536,79 € ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.941.768,40 €. Der Vorschlag des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss 2020 zuzustimmen und den Bilanzgewinn von 1.941.768,40 € in die Ergebnismittel einzustellen, wurde beraten und in getrennter Abstimmung durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

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 empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.941.768,39 € entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes in die Ergebnismittel einzustellen.

Dank der guten Arbeit des Vorstandes, der Mitarbeiterinnen und 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 Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ganz besonders dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG dafür Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 21.06.2021

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Günther Freitag · Aufsichtsratsvorsitzender



# bilanz

zum 31.12.2020

# aktiva

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
A Anlagevermögen	in €	in €	in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		53.814,56	48.242,05
II. Sachanlagen und andere			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	113.261.745,78		99.845.659,77
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	251.621,05		255.620,19
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.210,22		283.020,59
5. Anlagen im Bau	19.322,18		9.720.933,18
6. Bauvorbereitungskosten	316.230,39		40.567,55
7. Geleistete Anzahlungen	4.695.800,00	119.158.502,78	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		119.215.767,34	110.515.066,49
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.714.341,69	5.439.316,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.130,58		22.639,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	514,38		2.762,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.285,57	127.930,53	89.624,60
III. Wertpapiere und andere			
Sonstige Wertpapiere		999.408,53	1.001.350,80
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.686.775,32	7.296.828,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.864,13	3.493,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>131.747.087,54</b>	<b>124.371.082,49</b>



# bilanz

zum 31.12.2020

# passiva

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin			
Bilanz zum 31. Dezember 2020			
Passiva	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital	in €	in €	in €
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	94.860,00		85.405,00
2. der verbleibenden Mitglieder			
	3.795.175,00		3.746.195,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen			
	12.555,00	3.902.590,00	4.805,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG			
	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage			
	3.174.089,45		2.785.735,77
3. Andere Ergebnismrücklagen			
	17.898.901,68	67.437.954,13	14.990.064,46
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss			
	3.883.536,79		2.710.845,02
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen			
	1.941.768,39	1.941.768,40	1.355.422,51
		73.282.312,53	69.332.590,74
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen			
		99.082,58	97.289,78
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
	50.960.878,71		47.365.744,21
2. Erhaltene Anzahlungen			
	5.900.863,09		5.772.999,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			
	81.850,37		54.837,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
	1.348.515,95		1.662.491,63
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
	43.706,68	58.335.814,8	44.769,22
davon aus Steuern:			
	€ 8.765,98		
	(€ 2.131,21)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
	€ 0,00		
	(€ 1.551,78)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten			
		29.877,63	40.359,97
Bilanzsumme			
		131.747.087,54	124.371.082,49

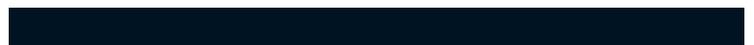
gewinn 

---

 und  
verlust-  
rechnung

für die zeit vom

**I. I. 2020** bis  
**31. 12. 2020**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2020			
	2020	2020	2019
	in €	in €	in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.662.009,12		18.197.411,85
b) aus Betreuungstätigkeit	18.682,32		18.538,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.216,21	18.727.907,65	56.520,89
<b>2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		275.024,98	169.695,31
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		108.567,79	104.690,90
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.098.724,88	556.223,45
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.253.465,87	9.346.943,10
<b>6. Rohergebnis</b>		10.956.759,43	9.756.137,80
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.611.798,84		1.557.387,72
b) Soziale Abgaben	322.081,10	1.933.879,94	319.536,22
davon für Altersversorgung:			
	€ 7.041,98		
	(€ 6.595,40)		
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.809.520,91	2.733.253,25
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		628.544,74	568.217,53
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>		18.323,39	1.886,26
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		796,58	1.595,89
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.089.787,58	1.238.745,45
davon aus Abzinsung:	€ 343,79		
	(€ 420,43)		
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		4.514.146,23	3.342.479,78
<b>14. Sonstige Steuern</b>		630.609,44	631.634,76
<b>15. Jahresüberschuss</b>		3.883.536,79	2.710.845,02
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		1.941.768,39	1.355.422,51
<b>17. Bilanzgewinn</b>		1.941.768,40	1.355.422,51



A. all.  
gemeine  
angaben



anhang  
des jahres  
abschlusses  
2020



# erläuterungen **B.** zu den bilanzierungs- und bewertungs- methoden

## Anhang des Jahresabschlusses 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG mit Sitz in Berlin ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 462 B eingetragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 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 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 ist wie folgt festgelegt:

Wohngebäude ab Baujahr 2017	80 Jahre
Wohngebäude	50 Jahre
Geschäftsgebäude	25 Jahre
Garagen	10 Jahre
Außenanlagen	17 Jahre
Parkplätze	15 Jahre

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

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 250,- € bis 800,- € netto werden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt und im Anlagenspiegel unter »Abgang« geführt. Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungskosten unter Vornahme des tatsächlichen Leerstandes bewertet werden.

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 beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung 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

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

### 1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Die Anlagen im Bau in Höhe von 19,3 Tsd. € berücksichtigen die Planungskosten für einen Aufzug in der Massower Straße 9. Unter Bauvorbereitungskosten sind u.a. die Kosten für die Fernwärmeumstellungen in den Gebäuden Ribbecker Straße, Zachertstraße und Robert-Uhrig-Straße (316,2 Tsd. €) bilanziert.

In der Position Unfertige Leistungen (5.714,3 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2020 ausgewiesen. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände (76,3 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 61,9 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 14,3 Tsd. € enthalten.

Die bereits geleistete Anzahlungen auf Anlagen des Anlagevermögens (4.695,8 Tsd. €) stellen die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten der Flurstücke in Berlin-Mitte vom Land Berlin dar. Der Kaufpreis wurde am 4.12.2020 gezahlt und der Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgt laut Kaufvertrag zum Monatsersten des Folgemonats, also zum 01.01.2021.

Zu den Ergebnisrücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 2) verwiesen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel (Anlage 3) verwiesen.

### 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten. Aus dem Verkauf von fünf Eigentumswohnungen wurde ein Gewinn in Höhe von 868,5 Tsd. € erzielt. Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 5.530,6 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

# D. sonstige Angaben

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Mitglieder – Stand am 01. Januar 2020	4.602
Zugänge	261
Abgänge	189
davon durch Kündigung	76
durch Tod	51
durch Übertragung	29
durch Ausschluss	33
Mitglieder – Stand am 31. Dezember 2020	4.674

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 49,0 Tsd. € auf 3.795,2 Tsd. € erhöht. Die Mitglieder waren Ende 2020 mit 24.485 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.795,2 Tsd. €.

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

### Mitarbeitende in der Genossenschaft

Die Zahl der Beschäftigten betrug neben den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr durchschnittlich:

Jahr	2020	2019
Angestellte	29	29
davon in Teilzeit	3	3
Hausmeister	6	6
davon in Teilzeit	0	0
Hauswarte	0	0
Gesamt	35	35

### Zuständiger Prüfungsverband:

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

#### Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Eckel

Torsten Klimke

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günther Freitag      Vorsitzender      Architekt/Rentner

Reiner Weingarth      stellv. Vorsitzender      Diplom-Ingenieur/Rentner

Thomas Bencard      Schriftführer      Journalist/Rentner

Alexander Krassowski      Betriebswirtschaftler

Barbara Müller      Diplom-Juristin

Dr. Wolfgang Predl      Diplom-Ingenieur/Rentner

Evelyn Schneider      Diplom-Wirtschaftsingenieurin

Bert Semmler      Diplom-Ingenieur

Dr. Marion Spanier      Rechtsanwältin

#### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 ist der Lasten und Nutzen-Wechsel der Flurstücke an der Schillingstraße 12, 10179 Berlin eingetreten. Ab dem 01.01.2021 sind mit dem Lasten-/Nutzenwechsel die Mietverhältnisse auf die Genossenschaft als Vermieter übergegangen und die erworbenen Flurstücke sowie Gebäude im Anlagevermögen bilanziert. Darüber hinaus sind nach dem Wechsel des Geschäftsjahres keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.883.536,79 € ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 388.353,68 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.553.414,71 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.941.768,40 € ausgewiesen. Folgender Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der Vertreterversammlung vorzulegen: Die Vertreterversammlung möge beschließen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.941.768,40 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

#### Anlagen

- Anlagenspiegel
- Ergebnismrücklagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 18.05.2021



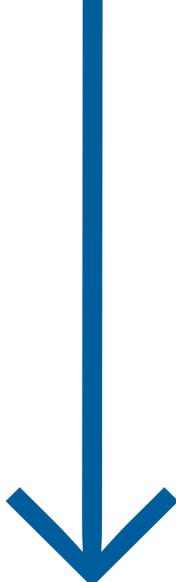
Torsten Eckel - Vorstand



Torsten Klimke - Vorstand



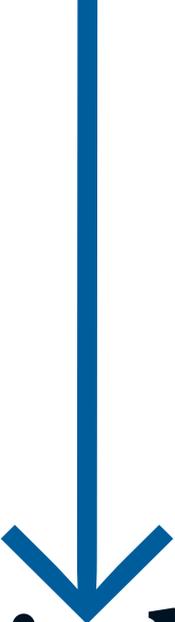
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin					
Anlagenspiegel per 31.12.2020					
Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.01.2020				31.12.2020
	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	327.676,67	38.388,34	0,00	0,00	366.065,01
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	327.676,67	38.388,34	0,00	0,00	366.065,01
<b>Sachanlagen</b>					
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche</b>					
Rechte mit Wohnbauten	160.858.214,47	6.530.215,03	- 276.199,98	9.715.678,99	176.827.908,51
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche</b>					
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00	317.533,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00	534.573,16
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattg.	726.691,38	114.839,18	- 33.742,19	0,00	807.788,37
Anlagen im Bau	9.720.933,18	0,00	0,00	- 9.701.611,00	19.322,18
Bauvorbereitungskosten	40.567,55	289.730,83	0,00	- 14.067,99	316.230,39
geleistete Anzahlungen auf Anlagen des AV	0,00	4.695.800,00	0,00	0,00	4.695.800,00
Summe Sachanlagen	172.198.512,97	11.630.585,04	- 309.942,17	0,00	183.519.155,84
<b>Finanzanlagen</b>					
Summe Finanzanlagen / Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00
Anlagevermögen insgesamt	172.529.639,64	11.668.973,38	- 309.942,17	0,00	183.888.670,85



# anlagen spiegel per 31.12.2020

Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	Buchwerte
01.01.2020	2020		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
in €	in €	in €	in €	in €	
279.434,62	32.815,83	0,00	312.250,45	53.814,56	48.242,05
279.434,62	32.815,83	0,00	312.250,45	53.814,56	48.242,05
61.012.554,70	2.676.769,33	- 123.161,30	63.566.162,73	113.261.745,78	99.845.659,77
61.913,04	3.999,14	0,00	65.912,18	251.621,05	255.620,19
217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
443.670,79	95.936,61	- 28.029,25	511.578,15	296.210,22	283.020,59
0,00	0,00	0,00	0,00	19.322,18	9.720.933,18
0,00	0,00	0,00	0,00	316.230,39	40.567,55
0,00	0,00	0,00	0,00	4.695.800,00	0,00
61.735.138,53	2.776.705,08	- 151.190,55	64.360.653,06	119.158.502,78	110.463.374,44
0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
62.014.573,15	2.809.520,91	- 151.190,55	64.672.903,51	119.215.767,34	110.515.066,49

Verbindlichkeiten per 31.12.2020				
(Vorjahresangaben in Klammern)				
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit
	in €	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.960.878,71	5.723.114,57	19.713.464,79	25.524.299,35
	(47.365.744,21)	(4.884.142,54)	(16.226.917,00)	(26.254.684,67)
Erhaltene Anzahlungen	5.900.863,09	5.900.863,09	0,00	0,00
	(5.772.999,23)	(5.772.999,23)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.850,37	81.850,37	0,00	0,00
	(54.837,71)	(54.837,71)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.348.515,95	1.348.515,95	0,00	0,00
	(1.662.491,63)	(1.662.491,63)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.706,68	43.706,68	0,00	0,00
	(44.769,22)	(44.769,22)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	58.335.814,80	13.098.050,66	19.713.464,79	25.524.299,35
	(54.900.842,00)	(12.419.240,33)	(16.226.917,00)	(26.254.684,67)

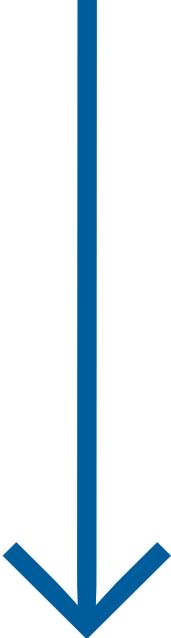


# verbindlich

keiten spiegel  
per 31. 12. 2020

gesichert	gesichert
in €	Art der Sicherung
50.960.878,71	Bürgschaft (13 Mio €) Grundschuld
(47.365.744,21)	Bürgschaft (13 Mio €) Grundschuld
0,00	
( 0,00 )	
0,00	
( 0,00 )	
0,00	
( 0,00 )	
0,00	
( 0,00 )	
50.960.878,71	Bürgschaft (13 Mio €) Grundschuld
(47.365.744,21)	Bürgschaft (13 Mio €) Grundschuld





# rücklagen

## spiegel

per  
31.12.2020

Ergebnisrücklagen per 31.12.2020				
(Vorjahresangaben in Klammern)				
	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
<b>Sonderrücklage gemäß</b>				
§ 27 Abs. 2 DMBiG	46.364.963,00 (46.364.963,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	46.364.963,00 (46.364.963,00)
Gesetzliche Rücklage	2.785.735,77 (2.514.651,27)	0,00 (0,00)	388.353,68 (271.084,50)	3.174.089,45 (2.785.735,77)
Andere Ergebnisrücklagen	14.990.064,46 (12.503.962,94)	1.355.422,51 (1.401.763,51)	1.553.414,71 (1.084.338,01)	17.898.901,68 (14.990.064,46)
<b>Ergebnisrücklagen insgesamt</b>	<b>64.140.763,23</b> <b>(59.077.220,94)</b>	<b>1.355.422,51</b> <b>(1.401.763,51)</b>	<b>1.941.768,39</b> <b>(1.355.422,51)</b>	<b>67.437.954,13</b> <b>(61.383.577,21)</b>

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG  
Schillingstraße 30 · 10179 Berlin  
Tel.: 030 - 278 75 - 0  
Fax: 030 - 278 75 - 210  
[www.wg-solidaritaet.de](http://www.wg-solidaritaet.de)  
[info@wg-solidaritaet.de](mailto:info@wg-solidaritaet.de)

**Konzept - Redaktion** Fred Gleichmann · KlarText

**Gestaltung - Layout** Thomas Hofmann · [www.quintus-design.de](http://www.quintus-design.de)

**Bildrechte** WG Solidarität · Klaus Dombrowsky · Alexander Kupsch

### Copyright

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

Der Geschäftsbericht 2020 wird auf der Homepage  
der WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist Mitglied  
im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,  
in der Ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften,  
im Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg e.V.,  
im Wirtschaftskreis Mitte e.V.,  
in der Industrie- und Handelskammer zu Berlin,  
in der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft,  
in der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin  
sowie Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungs-  
vermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).



