

GESCHÄFTSBERICHT

2023



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

INHALT

Vorwort	05
01 GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN	07
02 SCHWERPUNKTTHEMEN IM JAHR 2023	10
03 JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023	29
3.1 Bilanz	30
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	32
3.3 Anhang	33
3.3.1 Allgemeine Angaben	33
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
3.3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
3.3.3.1 Bilanz	34
3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	35
3.3.4 Sonstige Angaben	35
3.4 Anlagenspiegel	38
3.5 Rücklagenspiegel	40
3.6 Verbindlichkeitspiegel	40
04 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	42
4.1 Grundlagen des Unternehmens	43
4.1.1 Geschäftsmodell	43
4.1.2 Strategie und Ziele	43
4.2 Wirtschaftsbericht	43
4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	43
4.2.2 Geschäftstätigkeit	44
4.2.3 Mitgliederwesen	45
4.2.4 Betriebskosten	46
4.2.5 Investitionen in den Bestand	47
4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	48
4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen	50
4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	50
4.2.9 Lage der Genossenschaft Ertragslage	50
4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	52
4.3.1 Prognosebericht	52
4.3.2 Chancen- und Risikobericht	53
05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	57
Impressum	62



VORWORT

Mit großer Freude und auch einem gewissen Stolz präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht 2023 unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Ein Jahr, das erneut von Herausforderungen geprägt war, aber auch von signifikanten Fortschritten und erfreulichen Erfolgen in unserem Bestreben, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Berlin zu schaffen und zu erhalten.

Die steigende Nachfrage nach Wohnungen in unserer pulsierenden Hauptstadt setzt die Wohnungsmarktsituation weiter unter Druck. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist es uns auch in diesem Jahr gelungen, unserem genossenschaftlichen Auftrag gerecht zu werden. Wir haben nicht nur in die Renovierung und Modernisierung von Wohnraum investiert, sondern auch in die Gestaltung des Wohnumfelds im Freien, was entscheidend zur Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder beiträgt.

Unser Engagement für eine sozial verantwortliche Wohnungspolitik und die Förderung einer lebenswerten, gemeinschaftlichen und umweltfreundlichen Infrastruktur steht im Zentrum unseres Handelns.

In finanzieller Hinsicht können wir auf ein solides Geschäftsjahr zurückblicken. Durch eine umsichtige Finanzplanung und das Vertrauen unserer Mitglieder und

Finanzierungspartner ist es uns gelungen, die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft zu sichern und gleichzeitig in den Ausbau und die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes zu investieren.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen einen detaillierten Einblick in unsere Arbeit, unsere Finanzen, unsere Projekte und unser soziales Engagement. Wir legen Wert darauf, Transparenz zu schaffen und Rechenschaft über unsere Tätigkeit abzulegen, denn wir sind überzeugt, dass nur so das Vertrauen in unsere Genossenschaft weiter gestärkt werden kann.

An dieser Stelle möchten wir allen Mitgliedern, Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat und Partnern herzlich für Ihr Engagement und Ihr Vertrauen danken. Ihr Einsatz ist die Basis für unseren Erfolg. Gemeinsam werden wir die Herausforderungen der Zukunft annehmen.

Mit optimistischem Blick nach vorne freuen wir uns auf die weiteren Entwicklungsschritte im kommenden Jahr und bauen auf eine fortwährend gute Zusammenarbeit.

Ihr Vorstand

Torsten Eckel & Torsten Klimke

GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

01

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN IM JAHR 2023

10

Badumbauten

zum Duschbad wurden im Jahr 2023 von der „Soli“ durchgeführt.

3

Mitglieder

haben im Jahr 2023 ihren 100. oder 100+ Geburtstag gefeiert.

8.173,36 m²

Wohnfläche

haben wir im Jahr 2023 wieder vermietet.

1

E-Ladesäule

zum Start in die Nachhaltigkeit der Ladeinfrastruktur in der Genossenschaft.

39

Ehrenamtliche

waren im Geschäftsjahr tätig.

5,87 €

161

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche
haben wir im Geschäftsjahr veranlagt.

Wohnungen
wurden in 2023 gekündigt.



792

Bäume bewirtschaftete die Genossenschaft im Jahr 2023.

Wohnungsbrände
hatten wir leider im Jahr 2023 zu verzeichnen.

2



Eigene Veranstaltungen
haben in der „Soli“ im Jahr 2023 von Menschen, für Menschen, mit Menschen stattgefunden.

5

Loggiaverglasungen
wurden im Geschäftsjahr neu vorgenommen.



1

Balkonkraftwerk
wurde in der Genossenschaft installiert.

Soli-Bären
wurden an Neugeborene in der „Soli“ verteilt.

7



AKTUELLE SCHWERPUNKT- THEMEN

02

SOLI-INTERN

Ordentliche Vertreterversammlung am 27.06.2024

Der Einladung des Aufsichtsratsvorsitzenden folgten 46 von 60 Vertretern, wodurch die Vertreterversammlung wie geplant und erfolgreich stattfinden konnte.

Der Jahresabschluss 2023 wurde den Vertretern zusammen mit der Einladung übergeben. In den Präsentationen erläuterte der Vorstand den Jahresabschluss, präsentierte die Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2023 und gab einen Ausblick auf zukünftige Jahre und Projekte.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates berichtete ebenfalls über die Aktivitäten des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse.

Der Leiter der Schlichtungskommission gab einen Überblick über die erzielten Ergebnisse und berichtete über zahlreiche erfolgreiche Lösungen von Konflikten zwischen verschiedenen Mitgliedern in der Genossenschaft.

Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresabschluss zu und entlastete sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023. Der Bilanzgewinn in Höhe von 988.292,97 € wird zur Stärkung des Eigenkapitals den Rücklagen zugeführt.

988.292,97 €

Bilanzgewinn zur Stärkung
des Eigenkapitals

Neue Satzung

Unsere Genossenschaft basiert auf unserer Satzung. Im Jahr 2023 wurde sie überarbeitet, wobei der Schwerpunkt weiterhin auf der aktiven Gestaltung unseres gemeinsamen Handelns liegt. Dabei wurden auch digitale Optionen berücksichtigt. Die Beschlussfassung der Satzung erfolgte in der Vertreterversammlung und die Eintragung ins Genossenschaftsregister wurde im Oktober 2023 vollzogen.

Neue Ordnung zur Schlichtungskommission

Der Beirat Satzung hat auch einen neuen Vorschlag zur Ordnung der Schlichtungskommission gemacht, an dem der Vorsitzende der Schlichtungskommission beteiligt war. Auch hier wurde eine Neufassung in 2023 beschlossen.





Ehrenamtliches Engagement – Mitglieder für Mitglieder

Ehrenamtliches Engagement spielt eine wichtige Rolle in der Gesellschaft, da es dazu beiträgt, dass Mitglieder zusammenhalten, sich weiterentwickeln und gemeinsam Erlebnisse teilen können.

Ein Ausflug ins Elbe-Elster-Land mit unseren ehrenamtlich engagierten Mitgliedern führte zu spannenden Erlebnissen, wie dem Besuch der Brikettfabrik Louise und des Zisterzienser Klosters nach Doberlug. Nach kulturellen Entdeckungen genossen wir gemeinsam eine Stärkung in der Klosterschänke mit regionalen Spezialitäten, bevor alle mit vielen neuen Eindrücken die Heimreise antraten.



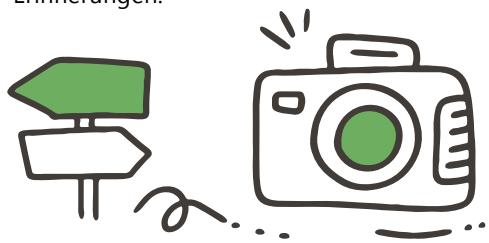
Neuaufnahmen für Mitglieder gestoppt: „Soli“ reagiert auf Wohnungsmarkt

Unser Ziel als Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraum zu bieten. Angesichts der noch immer ange spannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat der Vorstand beschlossen, ab dem 1. Oktober 2023 einen teilweisen, temporären Aufnahmestopp für neue Mitglieder einzuführen, um die Wartelisten für eine Wohnung nicht noch länger werden zu lassen. Aufnahmen als Mitglied erfolgen nur noch in Ausnahmefällen. Der Aufnahmestopp soll zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgehoben werden.



Betriebsausflug

Der Betriebsausflug unter dem Motto „Zurück in die Zukunft“ führte uns in unserer Zeitmaschine zu den IFA-Freunden Trebus nach Fürstenwalde, wo wir in die DDR-Zeit eintauchen konnten. Ein Erlebnis voller Eindrücke, Gerüche und nostalgischer Erinnerungen.



Mitgliederbefragung #derumweltzuliebe

Die Auswertung unserer Mitgliederbefragung #derumweltzuliebe zum Bezug unserer „Soli-Kompakt“ zeigt, dass 1.120 Mitglieder die gedruckte Variante bevorzugen, 702 Mitglieder die digitale und 402 Mitglieder kein Interesse an unserer Mitgliederzeitung haben. Insgesamt haben 2.224 Mitglieder aktiv Rückmeldung gegeben. Für die restlichen über 2.700 Mitglieder, die bis zum Zeitpunkt der ersten Ausgabe 2024 noch nicht reagiert hatten, wurde eine spezielle Erinnerungsnachricht verschickt, um erneut ihre Präferenzen zu erfragen.

WOHNEN UND BAUEN



Projekt 2023: Abkofferungen Treppenhaus Berolinastraße 15–17 vor (links) und nach (rechts) der Instandsetzung



Projekt 2023: Ablagerungen in den Abwasserleitungen vor der Instandsetzung (oben) und verlegte Leitungen danach (unten)

WESENTLICHE PROJEKTE

2023 war ein Jahr in dem wir verschiedene Projekte umgesetzt und abgeschlossen haben, um die Wohnqualität für unsere Mitglieder weiter zu verbessern. Dazu gehörten unter anderem **Dachsanierungen**, **Treppenhaussanierungen** und die Instandsetzung einiger Parkplatzflächen.

Auch die Erneuerung der **Abwasserleitungen** und Gegen-sprechanlagen wurde in vielen Objekten erfolgreich abgeschlossen. Zudem haben wir in einigen Häusern die Müllab-wurfanlagen geschlossen und als Ersatz Müllplätze erneuert, um eine saubere und ordentliche Umgebung für alle Be-wohner zu schaffen und die Betriebskosten weiter zu senken.



Projekt 2023: Erweiterung Müllstandsfläche nach Schließung der Müllabwurfanlagen Alt-Friedrichsfelde



Projekt 2023: Dachfläche vor (oben) der Instandsetzung und danach (unten) Am Tierpark



NEUBAUPROJEKTE UND BAULANDRESERVEN

Neben den zahlreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen planen wir weiter unsere beiden Neubauprojekte in Mitte und Friedrichsfelde. Weitere Baulandreserven bestehen unter anderem in Hoppegarten und Karlshorst.

Schillingstraße 2-12

Für den 1. Bauabschnitt (Haus 1 an der Ecke Schillingstraße / Singerstraße) wurden Ende des Jahres die Ausschreibungsunterlagen erstellt. Diese wurden im Februar 2024 an 19 leistungsstarke Baufirmen versendet. Unser Ziel ist eine Vergabe aller Bauleistungen an einen Generalunternehmer. Die Angebotsabgabe ist für Ende Juni 2024 und ein möglicher Baubeginn für Ende 2024 geplant.

Zur Projektentwicklung des zweiten und dritten Bauabschnittes (hinter Café Moskau) sind weitere Abstimmungsgespräche mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht notwendig. Erst nach Planungssicherheit werden wir den Bauantrag für diese zwei Häuser einreichen. Wir hoffen, dass dies endlich in 2024 möglich sein wird.

Entwurfsvisualisierung Neubau Schillingstraße/Singerstraße © Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH



16 Aktuelle Schwerpunktthemen



Baugrundstück Alfred-Kowalke-Straße 39B



Entwurf Neubau Alfred-Kowalke-Straße 39B
Visualisierung Hauptgeschäftsstelle©Blumers Architekten

Alfred-Kowalke-Str. 39B

In dieser verkehrsgünstigen Lage des Grundstückes und der unmittelbaren Nachbarschaft zu unserem Bestand in Friedrichsfelde wollen wir hier eine neue Geschäftsstelle der Genossenschaft errichten. Die Kundencenter Mitte und Alt-Friedrichsfelde werden zu einer neuen modernen

Geschäftsstelle verschmelzen. Im Wohngebiet Mitte wird ein Hausmeisterstützpunkt verbleiben. Eine Bauvoranfrage wurde uns in diesem Jahr positiv beschieden. Die Bearbeitung des Bauantrags läuft und ein Baubeginn wird für Ende 2024 angestrebt.



Baugrundstück Hoppegarten Jahnstraße

Baugrundstück Hoppegarten – Jahnstraße

Aktuell haben wir keine Bauabsichten in Hoppegarten. Gegebenenfalls werden wir uns mit der Planung für einen attraktiven Wohnungsneubau in der Jahnstraße nach der Fertigstellung des Projektes in der Schillingstraße beschäftigen.



Baugrundstück Karlshorst

Baugrundstück Karlshorst

Seit Jahren wird in Karlshorst auf dem angrenzenden Gelände des Museums Berlin-Karlshorst eine Projektentwicklung für den Bau von bis zu 900 Wohnungen sowie einer Schule und Kita mit Bezeichnung „Gartenstadt Karlshorst“ vorangetrieben. Unsere Genossenschaft konnte hier eine Teilfläche für einen 4-geschossigen Wohnungsneubau erwerben. Zurzeit werden in diesem großflächigen Gebiet Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Wir verfolgen das Baugeschehen in der Nachbarschaft und gehen unsererseits von einem frühestmöglichen Baubeginn ab 2026 aus.

**Planung von bis zu
900
Wohnungen
sowie einer Schule
und Kita**

SONSTIGES

Neuer Stromvertrag mit der GASAG

Umweltfreundliche Energieerzeugung ist von großer Bedeutung und auch uns ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund setzen wir auf Ökostrom und haben einen neuen Vertrag mit der GASAG abgeschlossen, der den Hausstrom für die nächsten drei Jahre deckt.

**GASAG liefert
umweltfreundlichen
Ökostrom für die
nächsten drei Jahre**



Eigene Ladestation bei der „Soli“

Angesichts der zunehmenden Anzahl von Elektrofahrzeugen möchten wir ebenfalls die Ladeinfrastruktur verbessern und bieten unseren Mitgliedern auf dem Parkplatz Am Tierpark 12 die Möglichkeit, ihre E-Autos zu laden. Auf diese Weise möchten wir sie auf dem Weg zu nachhaltiger Mobilität unterstützen.

Wir sind überzeugt, dass die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsalternativen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet und möchten unseren Teil dazu beitragen.



Balkonkraftwerke

Wir streben nach innovativen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Dazu haben wir umfangreiche Informationen zu Balkonkraftwerken in einem Praxistest gesammelt und analysiert. Diese umfassen technische Aspekte wie Leistung und Effizienz der Balkonkraftwerke sowie finanzielle Gesichtspunkte wie Kosten und Einsparungen. In der Praxis ist zu erwarten, dass Genehmigungen für Balkonkraftwerke aufgrund von Sicherheits- und Standardanforderungen, Erhaltungsverordnungen sowie Denkmalschutzzvorschriften voraussichtlich begrenzt bleiben werden. Trotzdem sind die ökologischen Aspekte und die Bedeutung des Ausbaus erneuerbarer Energien ein wichtiger Teil unserer Zukunft.



Anstieg der finanziellen Belastung durch Betriebskosten

Aktuell sind Preiserhöhungen in allen Bereichen zu beobachten, die auch schon im letzten Jahr in solchem Ausmaß aufgetreten sind. Die Gründe dafür sind vielfältig und umfassen unter anderem den Anstieg der Lohnkosten im Dienstleistungssektor, steigende Material- und Energiekosten sowie politische Entscheidungen. Besonders alarmierend ist die Entwicklung bei den Betriebskosten. Um die negativen Auswirkungen dieser Entwicklung abzuschwächen, haben wir beschlossen, im Zuge der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 die Vorauszahlungen wieder zu erhöhen. Viele unserer Mieter haben ihre Zahlungen bereits freiwillig angepasst, da ein sparsamer Verbrauch allein nicht ausreicht, um den gestiegenen Kosten entgegenzuwirken. Wir bleiben weiterhin bestrebt unsere Mitglieder zu unterstützen, die Nutzungsgebühren möglichst niedrig zu gestalten und halten daher an der Begrenzung der Nettokaltmieten fest.



Sommerfest
2023

LEBEN UND ERLEBEN

Schöne Momente erschaffen mit Aktivitäten, die dazu beitragen, sowohl die Gemeinschaft zu stärken als auch die Entwicklung der Genossenschaft voranzutreiben. So gab es in diesem Jahr wieder eine Menge zu erleben.

Kirschblütenfest

Über einen Zeitraum von zwei Jahren haben wir in Friedrichsfelde erfolgreich die Umstellung der Heizungsanlage von Gasetagenheizungen auf Fernwärme durchgeführt. Trotz der erschwerten Bedingungen durch die Corona-Pandemie und den zusätzlichen Aufwand für Mieter und Handwerker, konnten wir die Bauarbeiten dank Unterstützung unserer Mieter erfolgreich abschließen. Als Dank für die Geduld und das entgegengesetzte Verständnis während dieser Zeit luden wir zu einem Kirschblütenfest ein, bei dem wir trotz des schlechten Wetters und der fehlenden Kirschblüte angenehme Gespräche bei Speis und Trank führten und die gute Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern feierten.



Schöne Erlebnisse in der Gemeinschaft





Unser 4. Hof-Flohmarkt

Am Samstag, den 04. Mai 2023 öffnete unser Hof in Alt Friedrichsfelde erneut seine Tore für einen Flohmarkt, auf dem alte Schätze verkauft oder gegen neue eingetauscht werden konnten. 26 Stände boten den ganzen Vormittag bis zum frühen Nachmittag ein breites Spektrum an Gebrauchtem zum Stöbern und Kaufen an. Das traumhafte Wetter und der kleine Imbiss sorgten für eine angenehme Atmosphäre und ließen die Zeit wie im Flug vergehen.

4. Hof-Flohmarkt lockte mit alten Schätzen

BSR-Kieztag

BSR-Mitarbeiter im Einsatz: Friedrichsfelde räumt auf.

Am 25. Mai war es in der Kurze Straße in Friedrichsfelde ein reges Treiben. Unter dem Motto „Sperrmüll abladen, Fundstücke aufladen“ brachten die Anwohner gut erhaltene Gegenstände zur Abgabe und ausgediente Dinge wurden von den zahlreichen BSR-Mitarbeitern entgegengenommen.

Wir sind der BSR und dem Bezirksamt sehr dankbar für die unkomplizierte Möglichkeit, privaten Haushalten die Entsorgung von Sperrmüll zu erleichtern und ausgedienten Schätzen ein neues Zuhause zu geben. Durch diese Aktion wird das Wohnumfeld sauber gehalten und das Zusammenleben in der Nachbarschaft gefördert.



BSR-Mitarbeiter im Einsatz Friedrichsfelde räumt auf



Sommerfest 2023

Am 25. August lud der Vorstand die Mitglieder der „Soli“ zum alljährlichen Sommerfest – in diesem Jahr ins Wohngebiet an der Parkaue – ein. Unser Sommerfest war wie immer gut besucht.

Glücklicherweise hatte der Regen ein Einsehen und hielt sich auf angenehme Weise zurück, so dass wir nach wenigen kurzen Schauern gemeinsam ein abwechslungsreiches Programm genießen und in das bunte Treiben eintauchen konnten.

Das Fest war wahrhaft gelungen und das zeigte sich auch an den Gesichtern der Besucher. Selbstverständlich wurde auch das kulinarische Wohl der Gäste berücksichtigt. Der verlockende Duft von Bratwurst lockte so manch einen Besucher zum Imbissstand, an dem herzhafte Köstlichkeiten angeboten wurden. Für die Liebhaber süßer Versuchungen gab es eine Auswahl an Kuchen und Crêpes in unterschiedlichen Ausführungen, während die erfrischenden Getränke bei den warmen Temperaturen besonders willkommen waren.

Sommerfest an der Parkaue

Ein Tag voller Freude und Genuss

Die Kinder erlebten eine ausgelassene Zeit voller Freude und Vergnügen. Auf der Hüpfburg zeigten die kleinen Wirbelwinde ihr Talent im Springen und Toben. Mit Kinderschminke wurden ihre Gesichter in faszinierende Wesen verwandelt, von glitzernden Schmetterlingen bis hin zu wilden Tieren. Unser talentierter „Tonnen Paul“ verbreitete mit seinem Charme und tollen Ballonfiguren unermüdlich Freude und zauberte den kleinen und großen Zuschauern ein Lächeln ins Gesicht.

Begleitet wurde das fröhliche Treiben von abwechslungsreicher Musik, bei der sogar getanzt wurde.





Ausgelassene Kinderfreude Hüpfburg, Kinderschminke und Tonnen Pauls Ballonkunst



Weihnachtsfest 2023





Bücher Tauschtreff Parkaue

Lesen Sie gern? Dann ist Ihnen vielleicht schon unsere zweite neue Bücherzelle bekannt. Seit Ende August steht unser neues Exemplar in der Rutnikstraße. Wie schon in der Schmökerkiste in der Kurze Straße in Friedrichsfelde haben wir erneut eine alte H90 Telefonzelle restaurieren und mit Bücherregalen ausstatten lassen. Wir haben darauf geachtet, dass die Bücherzellen beleuchtet und gut einsehbar für jeden sind. Das farbenfrohe Design zieht alle Blicke auf sich und spiegelt den Überraschungseffekt von öffentlichen Bücherzellen wider. Man weiß nie, welches Buch man als nächstes entdecken wird. Freuen Sie sich also auf eine große Auswahl an Lektüre und füllen Sie im Gegenzug die Regale mit neuen Lesestoffen – ganz nach dem Motto: „Ein Buch nehmen, ein Buch geben“.

Unsere neue Bücherzelle in der Rutnikstraße Ein Paradies für Leseratten



Weihnachtsmarkt 2023

„Soli“-Weihnachtsmarkt begeistert mit Leckereien, Unterhaltung und strahlenden Kinderaugen.

Am Freitag, dem 8. Dezember war es soweit und wir öffneten die Tore zum Innenhof in Friedrichsfelde zu unserem „Soli“-Weihnachtsmarkt. Begleitet von weihnachtlicher Musik, fröhlicher Stimmung und toller Unterhaltung genossen wir gemeinsam die wunderbare Vorweihnachtszeit.

Für die Kinder gab es eine besondere Attraktion: eine persönliche Sprechstunde beim Weihnachtsmann, bei der sie ihre Wünsche abgeben konnten.





Magische Momente und strahlende Kinderaugen auf dem „Soli“-Weihnachtsmarkt

Die kleinen Gäste konnten nicht nur süße Naschereien wie selbst dekorierte Plätzchen, Popcorn und Zuckerrwatte genießen, sondern auch ihre Geduld beim Entenangeln erproben und eine Runde auf dem Karussell drehen.

Die Feuershow war auch in diesem Jahr wieder ein Highlight und zog sowohl Groß als auch Klein in ihren Bann. Die atemberaubenden Flammen und kunstvollen Choreografien sorgten für Begeisterung.

Ein weiteres besonderes Highlight war der Foto Bully, in dem mit kleinen Accessoires lustige Erinnerungsfotos an den „Soli“-Weihnachtsmarkt 2023 entstanden. Mit einem breiten Lächeln und voller Vorfreude posierten sowohl Kinder als auch Erwachsene für die Kamera.



JAHRES-
ABSCHLUSS ZUM
31. DEZEMBER
2023

03

3.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktiva

in Euro	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		8.028,82	21.777,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.679.071,07		114.948.426,26
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.702,00		289.366,59
4. Bauvorbereitungskosten	1.680.119,27		1.172.557,16
5. Geleistete Anzahlungen	165.000,00	116.192.465,50	182.985,81
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		116.203.944,32	116.936.136,69
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.994.950,81	6.476.779,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.058,29		16.866,97
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.001,60		2.721,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	203.796,33	236.856,22	145.881,61
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		508.527,82	1.000.208,22
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.905.506,76	9.435.409,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.287,08	2.287,08
Bilanzsumme		133.852.073,01	134.016.290,00

Passiva

in Euro	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.575,00		90.365,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.835.165,00		3.817.495,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.270,00	3.928.010,00	10.385,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	4.299.017,45		4.101.358,86
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.976.729,15	79.640.709,60	25.761.653,10
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.976.585,94		4.848.883,34
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	988.292,97	988.292,97	2.424.441,67
		84.557.012,57	82.570.661,63
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		294.328,72	89.530,98
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.100.488,58		43.037.404,45
2. Erhaltene Anzahlungen	7.472.112,21		6.715.999,94
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.810,50		74.321,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.550,07		1.406.541,23
5. Sonstige Verbindlichkeiten	149.950,72	48.970.912,08	88.157,84
davon aus Steuern: 10.911,55 (11.991,15)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		29.819,64	33.672,35
Bilanzsumme		133.852.073,01	134.016.290,00

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in Euro	2023	2023	2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.957.321,64		20.479.230,40
b) aus Betreuungstätigkeit	18.964,86		18.952,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.709,96	21.034.996,46	46.423,84
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		518.171,71	353.008,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		460.736,21	1.728.271,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.458.166,11	10.264.570,06
5. Rohergebnis	9.555.738,27		12.361.316,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.034.581,46		1.869.431,40
b) Soziale Abgaben	406.019,23	2.440.600,69	374.301,76
davon für Altersversorgung: 10.872,89 (12.133,02)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.982.806,14	2.969.265,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		746.246,44	729.766,72
9. Erträge aus Beteiligungen		24.283,73	20.579,08
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		127.745,31	2.928,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		902.341,27	932.883,95
davon aus Abzinsung: 100,00 (67,02)			
12. Ergebnis nach Steuern	2.635.772,77		5.509.174,82
13. Sonstige Steuern		659.186,83	660.291,48
14. Jahresüberschuss	1.976.585,94		4.848.883,34
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		988.292,97	2.424.441,67
16. Bilanzgewinn	988.292,97		2.424.441,67

3.3 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

3.3.1 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 2023 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.

3.3.2 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:



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

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € bis 800,00 € netto werden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebs- und Heizkosten, die zu Anschaffungskosten unter Vornahme eines Abschlages für den tatsächlichen Leerstand und für die Eigennutzung 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.

3.3.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.3.3.1 Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen.

Unter Bauvorbereitungskosten sind u. a. die bisher entstandenen Kosten des Generalplaners für das Neubau-projekt Schillingstraße 2a-12 sowie Planungskosten für den Neubau in der Alfred-Kowalke-Str. 39B sowie Bauvorbereitungskosten für die Maßnahme zur Energetischen Sanierung und Dachaufstockung in der Massower Straße 8-20 (1.680,1 Tsd. €) bilanziert.

Des Weiteren wurden 18,0 Tsd. € aus den geleisteten Anzahlungen nach Zugang des Grundstückes in der Alfred-Kowalke-Straße 39B in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ins Anlagevermögen umgebucht.

Geleistete Anzahlungen auf Anlagen des Anlagevermögens (165,0 Tsd. €) stellen die Anschaffungsnebenkosten des Flurstückes in Berlin-Lichtenberg dar. Die Kaufpreisfälligkeit trat durch aufschiebende Bedingungen des Kaufvertrages bis zum Bilanzstichtag nicht ein.

In der Position Unfertige Leistungen (6.995,0 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2023 ausgewiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände (203,8 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 185,1 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 12,0 Tsd. € enthalten.

Zu den Ergebnisrücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 2) verwiesen.

Bei den Sonstigen Rückstellungen wird im Jahresabschluss erstmalig eine Rückstellung auf Betriebskosten in Höhe von 200,0 Tsd. € bilanziert.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenpiegel (Anlage 3) verwiesen.

3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

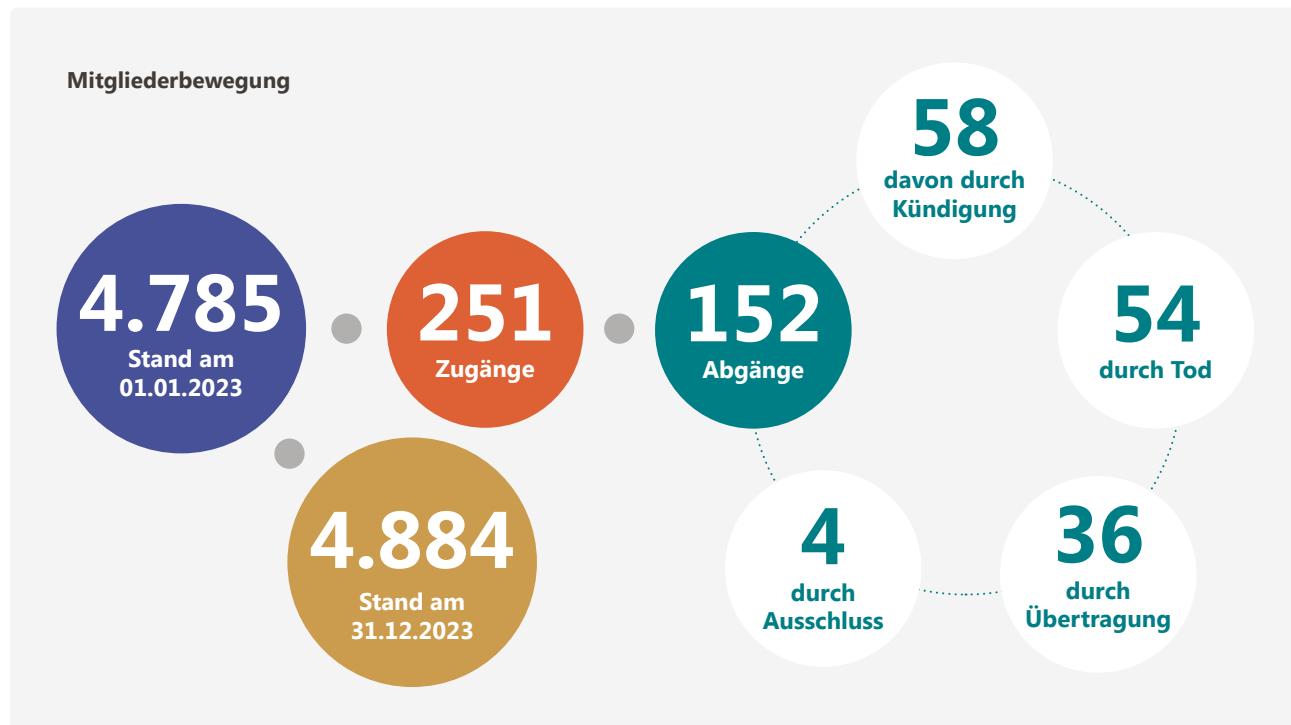
In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Aus dem Verkauf von einer Eigentumswohnung wurde ein Gewinn in Höhe von 248,2 Tsd. € erzielt.

Des Weiteren wurde ein Firmenfahrzeug veräußert. Hieraus ergibt sich ein Buchgewinn von 2,5 Tsd. €.

Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 6.426,2 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

3.3.4 SONSTIGE ANGABEN

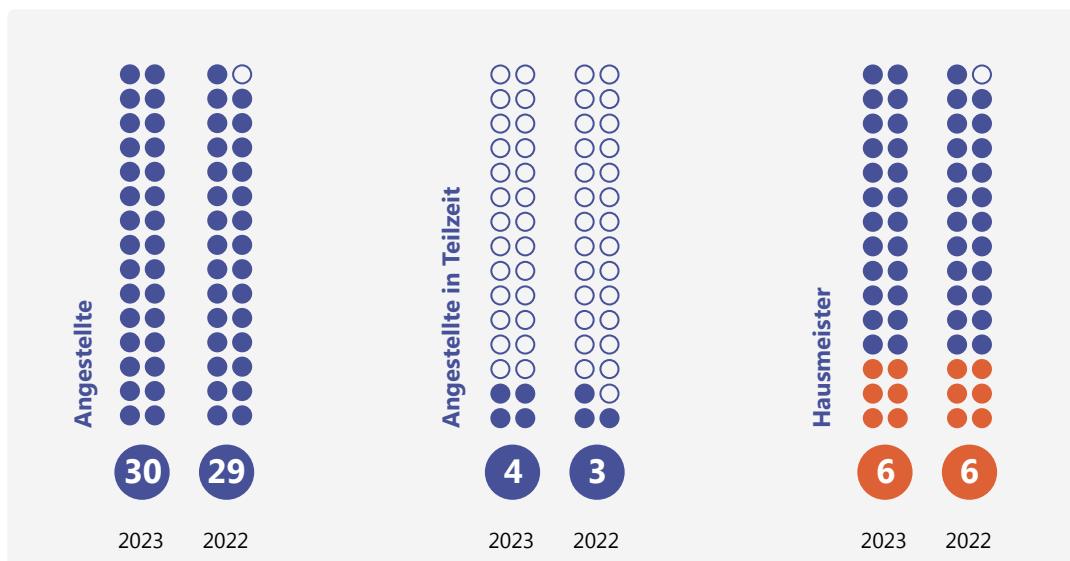


Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 17,7 Tsd. € auf 3.835,2 Tsd. € erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2023 mit 24.743 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.835,2 Tsd. €.

Beschäftigte in der Genossenschaft

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



Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Eckel
Torsten Klimke

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bert Semmler	Vorsitzender	Diplom-Ingenieur
Dr. Marion Spanier	stellv. Vorsitzende	Rechtsanwältin
Steffen Wiegand	Schriftführer	Diplom-Informatiker
Alexander Krassowski	stellv. Schriftführer	Betriebswirtschaftler, bis 05.02.2023
Barbara Müller		Diplom-Juristin
Elke Bethke		Diplom-Ingenieurin/Rentnerin
Sylvia Subat		Diplom-Betriebswirtin/Rentnerin
Robert Ott		Immobilienfachwirt
Richard Repp		Diplom-Ingenieur/Rentner

Entsprechend Beschluss Nr. 6 der ordentlichen Vertreterversammlung vom 19.06.2023 besteht bis zur nächsten

Wahl auf der Vertreterversammlung im Jahr 2024 der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.976.585,94 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 197.658,59 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 790.634,38 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 988.292,97 € ausgewiesen.

Folgender Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der Vertreterversammlung vorzulegen:

Die Vertreterversammlung möge beschließen:
Den Bilanzgewinn in Höhe von 988.292,97 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen

Anlagenpiegel
Ergebnisrücklagenspiegel
Verbindlichkeitenpiegel

Berlin, 29.04.2024



Eckel



Klimke

3.4 ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2023

in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Anlagegegenstände				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizizenzen	378.479,23	4.213,55	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	378.479,23	4.213,55	0,00	0,00
<hr/>				
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.749.414,51	1.614.304,53	-56.400,96	17.985,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.781,28	151.367,80	-49.894,26	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.172.557,16	507.562,11	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen AV	182.985,81	0,00	0,00	-17.985,81
Summe Sachanlagen	186.566.311,92	2.273.234,44	-106.295,22	0,00
<hr/>				
Finanzanlagen				
Summe Finanzanlagen / Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	186.948.241,15	2.277.447,99	-106.295,22	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres 	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen 0,00	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwerte 31.12.2023	Buchwerte 31.12.2022
382.692,78	356.701,52	17.962,44	0,00	374.663,96	8.028,82	21.777,71
382.692,78	356.701,52	17.962,44	0,00	374.663,96	8.028,82	21.777,71
185.325.303,89	68.800.988,25	2.874.813,35	-29.568,78	71.646.232,82	113.679.071,07	114.948.426,26
534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
1.028.254,82	637.414,69	90.030,35	-49.892,22	677.552,82	350.702,00	289.366,59
1.680.119,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.680.119,27	1.172.557,16
165.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00	182.985,81
188.733.251,14	69.655.402,94	2.964.843,70	-79.461,00	72.540.785,64	116.192.465,50	116.910.908,98
3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
189.119.393,92	70.012.104,46	2.982.806,14	-79.461,00	72.915.449,60	116.203.944,32	116.936.136,69

3.5 RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31.12.2023

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00	0,00
	(46.364.963,00)	(0,00)
Gesetzliche Rücklage	4.101.358,86	0,00
	(3.616.470,53)	(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	25.761.653,10	2.424.441,67
	(21.610.194,38)	(2.211.905,38)
Ergebnisrücklagen insgesamt	76.227.974,96	2.424.441,67
	(71.591.627,91)	(2.211.905,38)

3.6 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2023

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1–5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.100.488,58	3.295.903,05	15.341.895,00
	(43.037.404,45)	(3.529.882,83)	(16.118.285,47)
Erhaltene Anzahlungen	7.472.112,21	7.472.112,21	0,00
	(6.715.999,94)	(6.715.999,94)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.810,50	70.810,50	0,00
	(74.321,58)	(74.321,58)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.550,07	1.177.550,07	0,00
	(1.406.541,23)	(1.406.541,23)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	149.950,72	149.950,72	0,00
	(88.157,84)	(88.157,84)	(0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	48.970.912,08	12.166.326,55	15.341.895,00
	(51.322.425,04)	(11.814.903,42)	(16.118.285,47)

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
0,00	46.364.963,00
(0,00)	(46.364.963,00)
197.658,59	4.299.017,45
(484.888,33)	(4.101.358,86)
790.634,38	28.976.729,15
(1.939.553,34)	(25.761.653,10)
988.292,97	79.640.709,60
(2.424.441,67)	(76.227.974,96)

über 5 Jahre	gesichert	gesichert Art der Sicherung
21.462.690,53	40.100.488,58	Grundschuld
(23.389.236,15)	(43.037.404,45)	Grundschuld
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
21.462.690,53	40.100.488,58	Grundschuld
(23.389.236,15)	(43.037.404,45)	Grundschuld

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

04

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

4.1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell unserer Wohnungsbaugenossenschaft basiert auf dem Grundsatz, sicherer und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen. Seit unserer Gründung im Jahr 1956 haben wir uns kontinuierlich darauf konzentriert, hochwertige Wohnimmobilien in der Mitte Berlins sowie dem Stadtbezirk Lichtenberg zu erwerben, zu entwickeln und zu vermieten. Durch unsere genossenschaftliche Struktur können wir langfristig den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden und zu einer stabilen und nachhaltigen Entwicklung der Wohnungsbestände beitragen. Unsere Zielsetzung ist es, ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder zu sein und ihnen ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich dauerhaft wohlfühlen können.

4.1.2 Strategie und Ziele

Unsere langfristige Strategie als Wohnungsbaugenossenschaft zielt darauf ab, unseren Mitgliedern weiterhin hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir streben danach, unsere Wohnungsbestände kontinuierlich zu modernisieren und instand zu halten, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an Wohnqualität gerecht zu werden und an die sich verändernden demographischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Anforderungen anzupassen.

Wir investieren gezielt in energetische Sanierungen, barrierefreie Zugänge und nachhaltige Baustoffe, um unseren Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten und den steigenden Ansprüchen an Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dabei behalten wir stets im Blick, dass wir unsere Bestände nicht nur erhalten, sondern auch langfristig attraktiv und I(i)ebenswert für unsere Mitglieder gestalten möchten. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz streben wir eine nachhaltige und fortschrittliche Entwicklung unserer Wohnimmobilien an, um auch in Zukunft ein solider Partner für unsere Mitglieder zu bleiben.

Um die Solidargemeinschaft der Mitglieder zu fördern, sehen wir unsere Aufgabe darin, das Wohnen in der Genossenschaft auch durch die Stärkung der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten, das soziale Miteinander

zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten. Unser oberstes Ziel ist es, langfristige, vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Mitgliedern aufzubauen und ihre Bedürfnisse bestmöglich zu erfüllen.

4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch ansteigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die Inflation in Deutschland lt. Statistischem Bundesamt ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 % (Vorjahr 7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahr 16,4 %) – mit einer über das Jahr sinkenden Tendenz.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit nahm die Beschäftigung im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte fast ausschließlich im Dienstleistungssektor zu.

Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Auch dadurch verteuerte sich die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte lt. unserem Gesamtverband (GdW) in 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl ist in der Hauptstadt lt. Statistischem Landesamt im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreisseigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

4.2.2 Geschäftstätigkeit

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft:

3.236	Wohnungen zu Wohnzwecken , (davon 117 im Sondereigentum in Wohnungseigentümergemeinschaften)
30	Gewerbeeinheiten (davon 7 ohne Räumlichkeiten)
6	Gästewohnungen
38	Eigennutzung
527	PKW Stellplätze und Garagen
24	Pachtparzellen
1	Erbpachtgrundstück
403	Rollatoren- und Fahrradboxen (mit E-Scooter)
312	Sonstige Räume

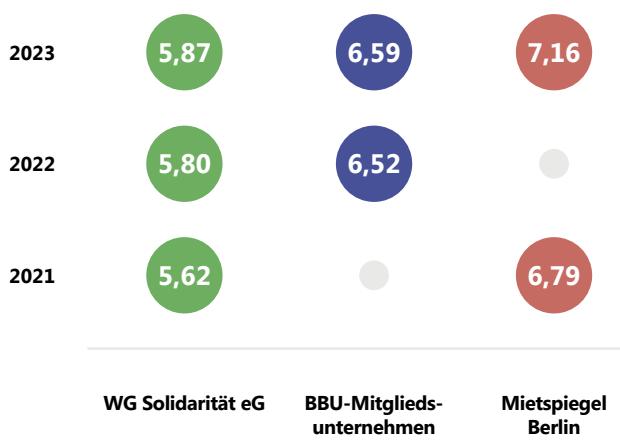
Durch das moderate Anheben der Mieten im Rahmen des Mietenkonzeptes (gültig bis 2027) war es der Genossenschaft möglich, Investitionen vorzunehmen und dem allgemeinen Preisanstieg sowie den gestiegenen energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erfüllung der Klimaschutzziele nachzukommen.

4.2.2.1 Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen nahmen 2023 in der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):

↗ 13.457 ↗ 13.884 ↗ 14.034
2021 2022 2023

Erhöhungen erfolgten auf Grundlage des § 558 BGB sowie durch Steigerungen bei Neuvermietungen gegenüber den gekündigten Verträgen. Die Sollmieten der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren im Durchschnitt wie folgt dar (Angaben netto kalt je m²-Wohnfläche/Monat in €):



Die Sollmieten (netto kalt je m²-Wohnfläche/Monat in €) lagen auch im Geschäftsjahr 2023 unter dem Berliner Durchschnitt, was der Strategie der Genossenschaft entspricht.

Die Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete aus Leerstand lagen kumuliert per 31.12.2023 bei 54,3 Tsd. € (entspricht 0,39 % / 2022: 0,32 %).

4.2.2.2 Nutzerwechsel

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

	2021	2022	2023
Neuvermietungen gesamt	189	148	148
davon Umzüge innerhalb der WG	37	33	45
Quote Neuvermietung in %	5,8	4,6	4,6

Am 31.12.2023 war der Wohnraumbestand der Genossenschaft zu 99,5 % vermietet.

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

	2021	2022	2023
Wohnungskündigungen	200	146	161
Fluktuationsquote in %	6,2	4,5	5,0

Wesentliche Gründe für die Wohnungskündigungen der Mieter waren Umsetzungen innerhalb der Genossenschaft (45), Tod des Mitgliedes (37), ein Wohnortwechsel (27) und der Umzug in ein Pflegeheim (19).

4.2.3 Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2021	2022	2023
Mitgliederbestand am 01.01.	4.674	4.687	4.785
Zugänge	252	244	251
davon Übertragung	14	16	40
Abgänge	239	146	152
davon durch Kündigung	89	79	58
davon durch Tod	50	34	54
davon durch Übertragung	20	21	36
davon durch Ausschluss	80	12	4
Mitgliederbestand am 31.12.	4.687	4.785	4.884

Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft lag am 31.12.2023 bei 56 Jahren.

Aufgrund der steigenden Anzahl der Mitglieder und der zur Verfügung stehenden, vermietbaren Wohnungen wurde ab Oktober 2023 ein befristeter Aufnahmestopp mit den notwendigen Ausnahmeregelungen durch den Vorstand beschlossen.

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders bei sozial schwachen und älteren Mitgliedern für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu

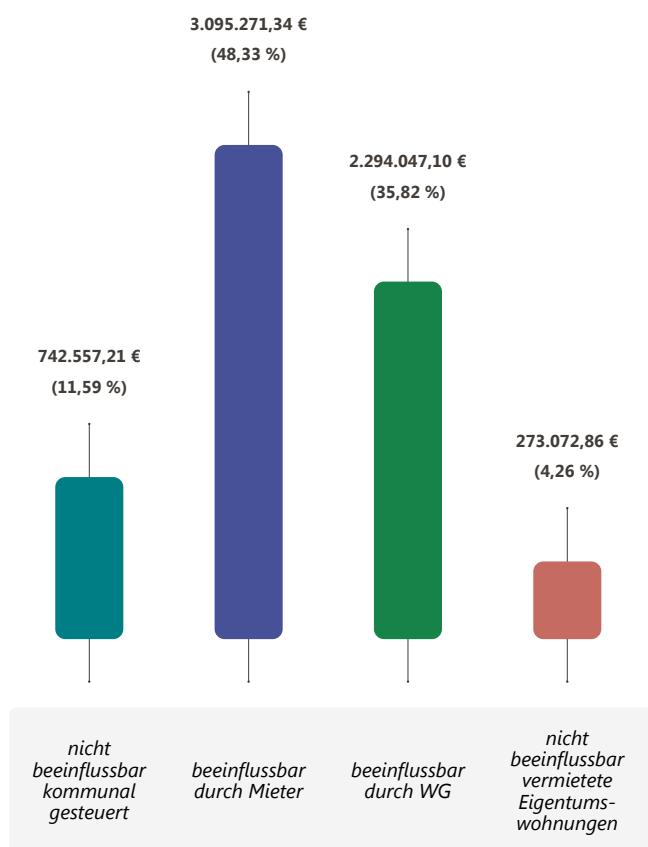
gehören die Mietschuldnerberatung, die Koordination von Hilfsangeboten, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitgliertreffpunkte realisiert werden.

Zu den langjährigen Verträgen für unsere Patenschaften mit einer Kita und einer Grundschule in der Nachbarschaft in Friedrichsfelde wurden im Jahr 2023 Nachträge geschlossen. Die Genossenschaft engagiert sich weiterhin sozial und unterstützt den Ausbau der Angebote für junge Familien.

4.2.4 Betriebskosten

Öffentliche Gebühren, Abgaben und Energietarife sind weder durch den Mieter noch durch die Genossenschaft zu beeinflussen, tragen aber mit ca. 11,6 % den geringsten Anteil an den jährlich abzurechnnenden Betriebskosten.

Betriebskosten 2022



35,8 % der Betriebskosten gehören zu dem Anteil der durch die Genossenschaft beeinflussbaren Kosten. Die Vertragsgestaltung mit den entsprechenden Dienstleistern

ist ausschlaggebend für deren Höhe. Im Vergleich zum Vorjahr (35,2 %) ergibt sich ein leichter Anstieg.

Der größte Anteil mit rd. 48,3 % besteht vornehmlich aus den vom Mieter beeinflussbaren Kosten. Insbesondere die Kosten der Müllabfuhr, Heiz- und Wasserkosten können über das Verbrauchsverhalten reguliert werden.

Die stetig steigenden Personalkosten (Lohn- und Tarifanpassungen) sowie für Energie und Treibstoffe führen zu einer immer größeren finanziellen Mehrbelastung der Mieter durch die Betriebskosten.

Deutliche Anstiege im Jahr 2022 gegenüber 2021 sind für Heizung und Warmwasser und die „kalten Betriebskosten“ zu verzeichnen.

Die Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 2020 bis 2022 stellt sich wie folgt dar:

	€/m ² 2020	€/m ² 2021	€/m ² 2022
Heizung und Warmwasser	0,71	0,78	0,83
Wasser inkl. Niederschlagswasser	0,39	0,39	0,35
übrige „kalte“ Betriebskosten	1,16	1,22	1,28
Kabelgebühren	0,12	0,12	0,12
Gesamt	2,38	2,51	2,58

Wohnungen in Wohneigentumsanlagen sind in dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 wurden die Vorauszahlungen erhöht, um mögliche Nachzahlungen etwas abzudämpfen. Viele Mitglieder taten dies angesichts der erwarteten Entwicklung freiwillig.

Auch in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 werden sich die gestiegenen Kosten am Energiemarkt bemerkbar machen.

Ende November 2021 bestätigte der Bundesrat die novellierte Heizkostenverordnung, die eine monatliche Information der Mieter über ihren individuellen

Wärmeverbrauch (Heizen und Warmwasser) verpflichtend festlegt. Seit Februar 2022 informieren wir bei vorhandenen fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten Wohnungsmieter monatlich über deren Energieverbrauch. Der damit verbundene Aufwand mit wenig Mehrwert und Erkenntnisgewinn führt zu zusätzlichen umlegbaren Betriebskosten und wird mögliche Spareffekte schmälern.

Zum 01.01.2025 werden neue Grundsteuerbescheide ergehen. Nach den Erkenntnissen aus den Ausführungen des Berliner Finanzsenators im Februar 2024 ist aufgrund der Gegebenheiten bei den Immobilien der Genossenschaft insgesamt mit deutlich geringeren Abgaben ab 2025 zu rechnen.

4.2.5 Investitionen in den Bestand

Aufgrund der Herausforderungen und Unsicherheiten in Bezug auf Energiesicherheit und Preisentwicklungen wurden im Jahr 2022 einige Maßnahmen der Modernisierung und Instandhaltung verschoben und erst 2023 realisiert.

Der vorläufige Abrechnungsstand der Bau- und Instandhaltungsplanung 2023, ohne Neubau, lag per 31.01.2024 bei rd. 5.104 Tsd. €.

Maßnahme

	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2024 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.01.2024 in Tsd. €
Laufende Instandhaltung	1.258.388	1.363.082
Wohnungsinstandhaltung	1.817.060	1.823.497
Barrierefreie Ein- und Umbauten	4.123	5.969
Vorbeugende Instandhaltung/Wartung	43.615	43.615
Programm Aufzüge	62.129	32.500
Sonstiges	36.611	36.611

Einzelmaßnahmen Bau

	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2024 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.01.2024 in Tsd. €
Dachsanierung	306.418	317.555
Energetische Sanierung Massower Straße 8-20	119.830	153.118
Treppenhäuser und Hauseingänge	702.448	742.977
Haustechnik	193.875	177.520
Instandsetzung Abwasserleitung	117.267	53.024
Erneuerung Klingelanlagen	125.150	172.851
Außenanlagen/ Spielplätze	151.162	151.162
Planung/Studie	16.596	27.424
Schließung Müllabwurfanlagen	54.851	54.851
Unvorhergesehenes	94.902	104.187
Gesamt	5.104.426	5.259.941
Neubau		
	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2024 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.01.2024 in Tsd. €
Schillingstraße 2-12	260.845	193.792
Alfred-Kowalke-Straße 39B (Geschäftsstelle)	77.395	77.395

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

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2023 waren die Flachdachsanierungen in der Rudolf-Reusch-Straße 41-47, Am Tierpark 2-4 und 6-20, die Treppenhausanierungen in der Zachertstraße 65-73, Berolinastraße 3 und 15-17, die Erarbeitung der Grundlagen für die Umsetzung einer energetischen Fassadensanierung mit Dachaufstockung und eines erstmaligen Aufzugsanbaus des Objektes in der Massower Straße 8-20, die Erneuerung der Abwasserleitungen in der Rutnikstraße 18, die Erneuerung der Klingelanlagen in der Ribbecker Straße 21-29, Zachertstraße 65-73, Robert-Uhrig-Straße 20-28 und teilweise in der Karl-Marx-Allee 5-11 sowie die Beendigung der brandschutztechnischen Ertüchtigung in der Schillingstr. 30 und die Sanierung der Parkplatzflächen in der Massower Str. 22-24A sowie die Schließung der Müllabwurfanlagen in Alt-Friedrichsfelde 39 und 40. Der geplante Aufzugsumbau in der Karl-Marx-Allee 5-11 musste wegen der fehlenden Genehmigung durch die Denkmalpflege ins Jahr 2024 verschoben werden.

4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Wie in jedem Jahr beteiligte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat in den letzten Jahren bis auf 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Objekt Alt-Friedrichsfelde 100-100B sowie eine Wohnung in der Zachertstraße alle Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen und treibt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes stetig voran. Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf hohe Energieeffizienzstandards.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat sich das Ziel gesetzt, durch energetische Optimierung der bestehenden Heizungs- und Warmwasseranlagen, durch Senkung des Hausstromverbrauches und durch Information und

Beratung der Mitglieder und Mieter zum sparsamen Verbrauch von Heizung, Warmwasser und elektrischer Energie beizutragen. Zielstellung ist dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser sowie Boden und Abfall.

Das Thema Nachhaltigkeit bedeutet für uns, wirtschaftliche Aspekte gleichberechtigt mit sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund prüfen wir jede Klimaschutzmaßnahme hinsichtlich ihres Kosten-/Nutzenverhältnisses. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft, die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten, hat hierbei Vorrang.

Bei unseren in 2023 für die Folgejahre geplanten Neubauprojekten achten wir auf umweltfreundliche und nachhaltige Baustoffe. Für alle Neubauten sind Gründächer und wenn möglich Regenwasserzisternen geplant. In den Bestandsobjekten führen wir regelmäßige Systemwartungen der Heizungs- und Warmwasseranlagen, der Fensteranlagen und sonstige Anlagenkontrollen mit dem Ziel durch, die Haltbarkeit und Lebensdauer zu verlängern und Energie einzusparen. Aber auch durch Digitalisierung im Bereich der Kommunikation konnten wir Rohstoffe und Energie einsparen.

Auch die nachhaltige individuelle Energieerzeugung ist von Bedeutung. Die Genossenschaft prüft welche PV-Anlagekonzepte an den Bestands- und Neubauten umzusetzen sind. Zusätzlich ermöglicht die Genossenschaft die individuelle Stromerzeugung durch mietereigene Balkon-PV-Anlagen.

In der Mobilität bietet die Genossenschaft ab 2023 die Möglichkeit einer Ladesäule in Friedrichsfelde auf der Parkfläche Am Tierpark für Elektroautomobile an. Weitere Möglichkeiten für Elektromobilität werden im Jahr 2024 geprüft.

Die Mobilität mit Fahrrädern wird seit Jahren durch den Ausbau von Fahrradstellflächen, z.B. Fahrradbügel, -boxen und -garagen, gefördert und somit versucht, die Nutzung des Automobils zu minimieren.

Energieeinsparung

Die Werte der Energieverbrauchsausweise der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von drei Objekten im grünen

Bereich, d.h. unter 100 kWh/(m²·a). Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027.

Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart.

Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet. Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung wirken hier nachhaltig. Dennoch versucht die Genossenschaft durch weitere Projekte wie die energetische Sanierung des Objektes in der Massower Straße 8-20, die Ergänzung der Kellerdeckendämmung in der Massower Straße 15-19 sowie die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Im Berichtsjahr wurde ein externes Planungsbüro mit der Erstellung eines Klimafahrplanes für unsere Genossenschaft zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 beauftragt.

Senkung CO2-Emissionen

Durch die Einsparung von 1.406 Tonnen CO2-Emissionen leistete die Genossenschaft 2021 einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 18.409 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht.

Mit der GASAG AG wurde der 2021 abgeschlossene Öko-Stromlieferungsvertrag zur Belieferung mit elektrischer Energie verlängert. Zur Sicherung der vereinbarten Herkunft der Elektrizität zu 100% aus erneuerbaren Energien wurde vereinbart, dass für die Strommenge anerkannte zertifizierte Herkunftsachweise (Ökostromzertifikate) gemäß Artikel 15 der Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen erworben werden. Damit unterstützen wir den Umweltschutz weiterhin aktiv.

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftete insgesamt rund 70.000 m² Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 800 Bäumen. Im Jahr 2023 mussten keine Bäume gefällt werden.

Flächenentsiegelung

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelt 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. Zukünftig soll ein entsprechender Bericht Teil des Geschäftsberichtes sein.

Im Rahmen der 2023 ins Leben gerufenen Kampagne #derumweltzuliebe hat die Genossenschaft die dreimal jährlich erscheinende Mitgliederzeitung um eine digitale Bezugsmöglichkeit für die Mitglieder erweitert. Der Start Anfang 2024 verlief vielversprechend, sodass zukünftig Ressourcen materieller und finanzieller Art gespart werden.

Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2022 mit Schreiben vom 08.09.2023 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

Datenschutz

Die Überprüfung der Datenschutzorganisation in der Genossenschaft wurde auch im Jahr 2023 durchgeführt. Hierbei wurde die Datenschutzsituation mit der Qualitätsmanagementbeauftragten der WG Solidarität eG besprochen sowie datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und entgegengenommen. Über diese Überprüfung wurde ein Bericht erstellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung konnte festgestellt werden, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der WG Solidarität eG insbesondere aufgrund der kontinuierlichen Aktualisierung der relevanten Dokumente sehr gut geeignet sind, die informationellen Selbstbestimmungsrechte und Freiheiten natürlicher Personen zu gewährleisten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die rechtlichen Anforderungen und Vorschriften der DSGVO und des BDSG grundsätzlich erfüllt werden.

4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2023 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 40.100,5 Tsd. € (Vorjahr 43.037,4 Tsd. €). Darin enthalten waren ein zinsloser Förderkredit in Höhe von 285,6 Tsd. € für die Aufzugsnachrüstung in der Berolinastraße 15-17 sowie 119,6 Tsd. € an Kreditraten aus Dezember 2023, die erst nach dem Bilanzstichtag Anfang Januar 2024 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Demgegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.264,0 Tsd. € sowie eine Sondertilgung von 54,1 Tsd. €.

4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft stellte sich gegenüber dem Vorjahr am Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2023
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	13	16
Technische Angestellte	13	12
Hausmeister	6	6
Gesamt	34	36

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2023 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 33 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende zur Verfügung. Drei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt, eine Mitarbeiterin befand sich in der Elternzeit.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden für Fremdleistungen 36,4 Tsd. € (2022: 26,4 Tsd. €) investiert. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen waren die Bereiche Bestandsmanagement, Vermietung, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

4.2.9 Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.976.585,94 € (-2.872.297,40 €) ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 197.658,59 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 790.634,38 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse vom Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 988.292,97 € ausgewiesen.

Die Ergebnisreduzierung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 3.000,8 Tsd. € gesunkenen Geschäftsergebnis sowie dem um 128,5 Tsd. € erhöhten Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 478,1 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten die Verkäufe von Eigentumswohnungen (248,2 Tsd. €) sowie den Verkauf eines Firmenfahrzeuges (2,5 Tsd. €). Die Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen sanken zum Vorjahr um 1.275,8 Tsd. €. Aufgrund einer geringeren Zahl von Wohnungskündigungen wurden weniger Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten als im Jahr 2022.

Bei der Analyse der Zunahme der Aufwandsseite um 2.388,9 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Zunahme resultierte im Wesentlichen aus den um 1.161,8 Tsd. € gestiegenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand und gestiegenen Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 780,7 Tsd. €.

Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 196,9 Tsd. € gegenüber 2022.

Im Dezember 2023 wurde zusätzlich eine Inflationsausgleichsprämie gezahlt.

Demgegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 30,6 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

Finanzlage

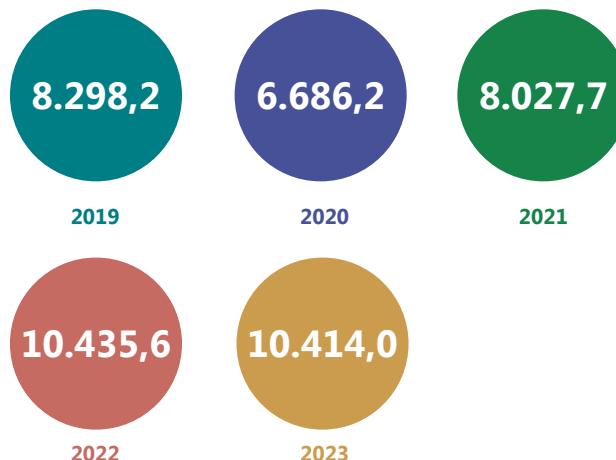
Die Finanzlage war zum 31.12.2023 stabil und ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

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

	2022	2023
Stand 1. Januar	8.027,7	10.435,6
Veränderung des Liquiditätssaldos	+2.407,9	-21,6
Stand 31. Dezember	10.435,6	10.414,0

Die liquiden Mittel sanken geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

Liquide Mittel in Tsd. €



Der Finanzmittelbestand resultierte am 31.12.2023 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“.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde maßgeblich für die planmäßige Tilgung (3.264,0 Tsd. €) und für durchgeführte Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen benötigt.

In der langfristigen Planung bis 2033 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen.

Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war zum Bilanzstichtag geordnet.

Im Berichtsjahr 2023 sank die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um

682,4 Tsd. € auf 126.857,2 Tsd. €. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 116.204,0 Tsd. € wurde durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 8.208,1 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung standen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens verringerte sich von 116.936,2 Tsd. € (2022) auf 116.204,0 Tsd. €. Im Berichtsjahr war das im Wesentlichen durch Aktivierungen aus Baumaßnahmen im Anlagevermögen, dabei insbesondere aus Bestandserweiterungen, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen, begründet.

Die Eigenkapitalquote in der Vermögenslage erhöhte sich auf gerundet 66,6 % (Vorjahr gerundet 64,7 %).

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	55,75	58,06	58,75	61,61	63,17
Leerstand in %	0,44	0,49	0,50	0,32	0,39
Nettokaltmiete (Soll) in €/m ² (gewichtet)	5,33	5,39	5,62	5,80	5,85
Instandhaltungsfremdkosten in €/m ²	14,27	16,95	28,15	19,28	25,70
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	44,90	41,09	40,38	30,67	30,37

Die Kennzahlen lagen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war sehr gut. Durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse lag die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 %.

Der jährliche Zinsaufwand betrug am Bilanzstichtag bezogen auf das zinstragende Fremdkapital 2,12 % (Vorjahr 2,22 %).

Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2023 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

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

4.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.3.1 Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2033 positive Jahresergebnisse erwartet, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital und damit die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken. Durch den in der Ukraine tobenden Krieg ist weiterhin mit volatilen Rohstoffmärkten und allgemeinen Lieferengpässen zu rechnen. Dies erschwert eine Planung über den Jahreshorizont 2023 hinaus. Die Entwicklung wird weiterhin kritisch beobachtet und es wird entsprechend vorsichtig agiert. Die gesamte Unternehmenspolitik ist auf die Sicherung von Ertrag und Liquidität abgestellt.

Gemäß Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Ertrags- und Finanzlage werden maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2024 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.906,0 Tsd. € aus und rechnen mit steigenden Umsatzerlösen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB unter Beachtung des Mietenkonzeptes.

Die Planansätze gehen von der gegebenen Finanz- und Ertragslage aus. Genaue quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges sowie der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht

verlässlich möglich. Allerdings wurden Kostensteigerungen in allen Aufwandsbereichen, insbesondere bei den Betriebskosten, berücksichtigt. Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle sind wie in den Vorjahren geplant.

Im Planungszeitraum erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand.

Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Neubauten werden aufgrund der deutlich gestiegenen Baukosten zurzeit kritisch hinterfragt.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2024 sind neben der Projektentwicklung und Neubauplanung entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte sowie eines neuen Geschäfts- hauses zur Eigennutzung in der Alfred-Kowalke-Straße in Berlin-Lichtenberg auch Aufzugsumbauten, Dachsanierungen und eine komplexe energetische Fassadensanierung. Wegen der allgemeinen energiepolitischen Lage prüfen wir intensiv die Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Senkung des CO2-Ausstoßes. Hierbei wird aber auch entscheidend sein, ob die Bewilligung von Fördermitteln möglich ist. Bereits 2022 wurde ein Fachplaner mit Voruntersuchungen beauftragt. Voraussichtlich werden wir 2024 für den Planungsvorlauf benötigen. Die Ausführung der Maßnahmen soll über mehrere Bauabschnitte erfolgen.

Mit den Erträgen aus den fortgesetzten Verkäufen von Eigentumswohnungen soll wieder Immobilienvermögen in der Genossenschaft geschaffen, also Grundstücke erworben und Neubau errichtet werden. Neubau hat den Vorteil, dass moderne, energieeffiziente und barrierearme Wohnungen entstehen, die dann im Bestand gehalten werden.

Die Genossenschaft hat in der Mittelfristplanung einen Zinsanstieg für Neuaufnahmen von Krediten berücksichtigt und ansonsten die Ablösung von Restschulden mit Eigenkapital beim Auslaufen vereinbarter Konditionen vorgesehen.

4.3.2 Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Chancen und Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Rahmenbedingungen aus dem Umfeld auf unser Unternehmen

einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren sowie die Chancen zu nutzen.

Chancenbericht

Große Chancen hingegen 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, u.a. 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 die anhaltende und weiterhin zu erwartende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen.

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.

Die Grundstücksakquise und die Neubautätigkeit der Genossenschaft ermöglichen die aktive Mitgestaltung der Wohnbedingungen in Berlin, insbesondere im nachgefragten bezahlbaren Segment. Eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen wird unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen Interessen verfolgt.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren über 30 % des Wohnungsbestandes barrierearm ertüchtigt oder errichtet, was ihren Mitgliedern das lebenslange Wohnen in der Genossenschaft erleichtert und die altersbedingte Fluktuation begrenzt. Dies wird fortgesetzt.

Risikobericht

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 Risikoindikatoren 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 2033 einschließlich der Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

Das eingesetzte Risiko-Management beruht auf einem 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.

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

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete (Wohnungen und Gewerbe) zeigt folgende prozentuale Entwicklung:

Der aktuelle Krieg in der Ukraine stellt ein gesamtgesellschaftliches Risiko dar, dessen Auswirkungen nicht spezifisch auf die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zielen, jedoch mittelbar erhebliche Folgen für unser Unternehmen haben können. Abgesehen von den schon heute relevanten Flüchtlingsströmen, Versorgungsengpässen und Verunsicherungen, ist nicht auszuschließen, dass direkte oder indirekte Konsequenzen des Krieges die Tätigkeit der Genossenschaft beeinträchtigen. Ob und wie dies eintreten kann, entzieht sich allerdings an dieser Stelle einer seriösen Einschätzung.

Im Zusammenhang mit dem Krieg werden verstärkt Cyberangriffe auch gegen Unternehmen festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Genossenschaft diesen Risiken ausgesetzt ist. Eine entsprechende Schadensversicherung besteht.

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko besteht in dem erheblichen Anstieg der Energieversorgungspreise. Gerade unter dem Eindruck des kriegerischen Konfliktes in der Ukraine kann unserer Einschätzung nach mittel- bis langfristig nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Kosten für die Versorgung mit Energie sinken werden. Daraus folgend kann es bei unseren Mitgliedern Probleme geben, die Kosten zu tragen, was im Ergebnis zu Erlösausfällen bei der Genossenschaft führen kann. Durch die hohen Aufwendungen unserer Mitglieder für Energie werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Genossenschaft begrenzt, da unsere Mitglieder faktisch weitere Lasten nicht mehr



Daran hatte die Tilgungsleistung im Jahr 2023 einen Anteil an der Annuität von gerundet 79 % (Vorjahr 79 %).

Einlagen und Kredite sind auf verschiedene Kreditinstitute bzw. eine Versicherung gestreut. Kredite wurden langfristig und konditionssicher geschlossen, um Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes zu minimieren.

tragen könnten. Es ist allerdings aus heutiger Sicht nicht von einer Existenzbedrohung auszugehen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei Energie oder anderen Betriebskosten kommen, die zunächst nicht durch die Vorauszahlungen der Nutzer abgedeckt sind und von der Genossenschaft vorfinanziert werden müssen,

werden in der laufenden Liquiditätsplanung drohende Engpässe identifiziert, um ausreichend Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Die Genossenschaft lässt die Mitglieder in dieser Situation nicht allein. Gemeinsam wird nach Lösungen bei auftretenden Problemen gesucht und Hilfsangebote werden vermittelt. Aktuell haben wir keine Hinweise darauf, dass mit erheblichen gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere für die Betriebskostenabrechnungen im Jahr 2024. Notwendige Erhöhungen der Vorauszahlungen wurden und werden vorgenommen.

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.

Zukünftig werden Aufgaben wie die Schaffung neuer Mietwohnungen, die Bewältigung der Energiewende und der Klimaschutz die soziale Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellen. Die Diskrepanz zwischen den rasant steigenden Kosten und der schwieriger werdenden Einnahmelage der Wohnungswirtschaft droht in Zukunft noch zuzunehmen, wenn Förderungen gestoppt oder weitere Mietenregulierungsinstrumente installiert werden. Diese Eingriffe können ein Risiko für die wirtschaftliche Substanz bedeuten.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Seit Anfang 2022 sind stark gestiegene Zinskonditionen für Bankdarlehen zu beobachten. Ein Risiko ist die Entwicklung der Inflation, sollte sie sich nicht dauerhaft in Richtung der Zielmarke der Europäischen Zentralbank entwickeln. Es besteht das Risiko, dass Preiserhöhungen nicht vollständig durch entsprechend steigende Einnahmen kompensiert werden können. In diesem Fall wäre die Genossenschaft gezwungen, ihre Investitionsfähigkeit einzuschränken.

Im September 2021 hatten 59 % der Berliner Wählerinnen und Wähler in einem Volksentscheid für die Enteignung bzw. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen gestimmt. Die Expertenkommission des Senates hält in ihrem Bericht eine solche Enteignung für möglich. Jedoch

gab es auch Auffassungen innerhalb des Gremiums, dass die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen dies (noch) nicht zuließen. Das Risiko, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hiervon betroffen ist, wird als gering eingeschätzt, obwohl die Anzahl der Wohnungen der Genossenschaft über der im Volksentscheid (willkürlich) festgelegten Zahl von 3.000 Wohnungen liegt. Aktuell plant man innerhalb einer Initiative zur Enteignung einen weiteren Volksentscheid, in dem über einen konkreten Gesetzesentwurf abgestimmt werden soll. Bei Annahme des Gesetzes durch die Wahlberechtigten wäre dies unmittelbar wirksam. In der Folge wären intensive juristische Auseinandersetzungen zu erwarten, die die Berliner Wohnungswirtschaft bis zur endgültigen Entscheidung vor dem Bundesverfassungsgericht lähmten würde.

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 hatte das bis Ende 2021 bestehende niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen. Dies ist bis einschließlich Zinsbindungsende 2028 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 herbeizuführen, 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 absehbar, dass Refinanzierungen 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 Kredite der Genossenschaft. Durch die Bundesbank wurde, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sind jederzeit gewährleistet.

Gesamtaussage

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2033 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2024 voraussichtlich 1.906,0 Tsd. €.

Im Jahr 2024 und für die nachfolgenden Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital und die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken.

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 2023 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2033 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

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.

Die Gesamtrisikolage schätzt der Vorstand trotz der Herausforderungen als beherrschbar ein und sieht keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2023 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 29.04.2024

Wohnungsgenossenschaft
Solidarität eG

Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

05

BERICHT DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft: Ein Garant für preiswertes und sicheres Wohnen in modernen Wohnungen

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist in Berlin seit Jahren durch den Zuzug zahlreicher Neubürger ungebrochen hoch. So stieg die Einwohnerzahl seit dem Zensus von 2011 bis 2022 um ca. 549.500 auf rund 3.755.000 Einwohner. Der Wohnungsbestand wuchs laut statista.com in diesem Zeitraum jedoch nur um ca. 137.600.

Der Neubau, insbesondere von preisgünstigen Wohnungen, hielt dieser Entwicklung somit keineswegs Schritt. Geförderter Wohnungsbau fand in diesem Zeitraum kaum statt. So sank beispielsweise laut statista.com die Anzahl an Sozialwohnungen von 146.466 im Jahr 2012 auf 90.851 im Jahr 2023. Sollten keine weiteren Sozialwohnungen neu errichtet werden, so wird die Zahl der Sozialwohnungen bis 2033 auf ca. 32.500 sinken.

Die stetige, häufig fragwürdige Verschärfung der Bauvorschriften, unerschwingliche Preise für Baugrundstücke, eine zeitraubende und umständliche Bürokratie, die mutmaßlich nicht durchschaubare Logik der Entscheidungsprozesse in den Behörden, die in jüngster Vergangenheit deutlich gestiegenen Zinsen und insbesondere die aktuell sehr hohen Baupreise sind die entscheidenden äußeren Faktoren, die sich auch für unsere Genossenschaft, die nicht gewinnorientiert neuen Wohnraum für unsere Mitglieder schaffen will, negativ auswirken. Aus diesen Gründen ist es aktuell nur schwer möglich, Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten zu bauen.

Wohnungsneubau in Berlin am Beispiel unseres Neubauvorhabens in der Schillingstraße

Schwerpunkt der Planungstätigkeit für unsere Genossenschaft ist, nach Fertigstellung der Neubauwohnungen in der Kurze Straße, die Gestaltung und Umsetzung des Neubau-Ensembles in der Schillingstraße.

Nachdem unsere Genossenschaft vor einigen Jahren zusätzliche Grundstücke in der Schillingstraße erwerben konnte, die einen Neubau von Wohnungen und Gewerbe- flächen mit drei Baukörpern ermöglichen, spüren wir nun im Vergleich zu unseren ersten beiden Neubauvorhaben in Friedrichsfelde, welche Hindernisse uns insbesondere von staatlicher Stelle bereitet werden, ein solches Bauvorhaben in die Realität umzusetzen.

Die Baugenehmigung mit zuvor mit dem Stadtplanungs- amt verbindlich abgestimmter Detailplanung, insbesonde- re für die Fassadengestaltung, hat unser Vorstand bereits am 30.09.2021 beantragt. In der Hoffnung auf einen raschen Baubeginn haben wir schon Anfang 2022 unseren ehemaligen Mitgliedertreff in der Schillingstraße 2 abgerissen. Für spätestens Ende 2023 war der Beginn der Gründungsmaßnahmen und ggf. der Beginn der Rohbau- maßnahmen für den 1. Baukörper vorgesehen.

Verursacht durch unerklärliche Sonderwünsche des Bezirksamtes, insbesondere zur Fassadengestaltung, kam es zu zeitaufwendigen Umplanungen und Abstimmungs- prozessen mit dem Bezirksamt. In der Folge und aus den eingangs erwähnten Gründen verteuerte sich das Bauvor- haben erheblich. Wurden die Baukosten bei Planungsbeginn mit ca. 3.400 €/qm geschätzt, so sind diese – nach Aus- wertung der abgegebenen Angebote der Baubetriebe – auf ca. 7.500 €/qm angestiegen.

Sofern wir aus Kostengründen das Bauvorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt überhaupt noch umsetzen werden, rechnet das Planungsbüro mit einer Fertigstellung des 1. Baukörpers nicht vor Mitte 2026.

Neue Satzung und Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission

Der Beirat Satzung, unter Leitung von Frau Dr. Spanier, konnte rechtzeitig zu den vier Vertreterstammtischen im Mai 2023 seine Arbeit beenden, so dass die Vorschläge für die neue Satzung und die neue „Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission“ durch die Vertreterinnen und Vertreter ausgiebig diskutiert und bewertet werden konnten. Berechtigte Änderungswünsche konnten so noch vor der Vertreterversammlung berücksichtigt werden. Mehrheitlich wurden beide Dokumente durch die Vertreterversammlung am 19.06.2023 verabschiedet.

Die neue Satzung trat am 11.10.2023 durch die Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin in Kraft.

An dieser Stelle bedankt sich der Aufsichtsrat sehr gerne noch einmal ausdrücklich bei den Mitgliedern des Beirates Satzung für ihre stets engagierte, konstruktive und zielführende Arbeit.

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 bis zum 05.02.2023 aus neun, ab dem 06.02.2023 aus acht Mitgliedern.

Die Vertreterinnen und Vertreter beschlossen in der Vertreterversammlung am 19.06.2023 mehrheitlich, dass der Aufsichtsrat bis zur nächsten Aufsichtsratswahl anlässlich der Vertreterversammlung am 27.06.2024 aus lediglich acht Mitgliedern besteht.

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme des Vorstandes statt. Eine dieser Sitzungen wurde – ebenfalls zusammen mit dem Vorstand – als Klausurtagung durchgeführt.

Die Prüfungs- und Kontrollscherpunkte des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023 waren:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2033, insbesondere unter Einbeziehung der geplanten Investitionen im Wohnungsneubau, der Kosten für den Neubau einer neuen Geschäftsstelle in Friedrichsfelde für alle Standorte unserer Genossenschaft und der wachsenden Kosten in der Bau- und Instandhaltung sowie für die energetische Sanierung;
- die Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, der Finanzplanung und Mietenpolitik einschließlich der Prüfung der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, der Satzung und weiterer Ordnungen sowie genossenschaftlicher Grundsätze;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsbewertung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2023;
- die Beratung des Vorstandes zu den Themen Energieeinsparung, wirtschaftliche Nutzung „erneuerbarer Energien“, Aufstockung unserer Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der gleichzeitigen energetischen Sanierung und der Verbesserung der Wohnqualität durch Einbau von etagengleichen Aufzügen (insbesondere im Bautyp WBS 70 mit 6 Obergeschossen);
- die Beratung des Vorstandes zur Hausbegrünung, Instandhaltung und Modernisierung sowie zur Förderung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Genossenschaft;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung der Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Geschäftsvorgänge;
- die Personalpolitik und -entwicklung in Anbetracht des Fachkräftemangels und der Fachkräfteausbildung in der Genossenschaft in Korrelation mit den Personal- und Verwaltungskosten.

Die Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse haben die Aufgabe in ihrem Fachgebiet die Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse inhaltlich mit vorzubereiten und die Umsetzung zu kontrollieren.

In der Klausurtagung 2023 wurde nach ausgiebiger Diskussion einstimmig beschlossen, den Ausschuss 1 – Grundsatzfragen – aufzulösen, da die dort besprochenen Themen, in ihrer Diskussion und Entscheidungsfindung und auch vorbereitend, stets den Gesamtaufsichtsrat betreffen.

Der Ausschuss 2 wurde in diesem Zusammenhang umbenannt in den Ausschuss Technik; Ausschuss 3 wurde umbenannt in den Ausschuss Ökonomie.

In jedem Ausschuss arbeiten bei voller Besetzung des Aufsichtsrates jeweils 4 Mitglieder des Aufsichtsrates unter Führung eines Ausschussvorsitzenden. Der jeweilige Aufsichtsratsvorsitzende gehört keinem Ausschuss an, nimmt jedoch an den jeweiligen Sitzungen beider Ausschüsse teil.

Als Guest wird zu den Sitzungen jeweils das zuständige Mitglied des Vorstandes eingeladen.

Der Ausschuss Technik tagte im Jahr 2023 sechsmal

Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit waren:

- Begleitung der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand (Sanierung von Dächern, Treppenhäusern, Klingelanlagen, Balkonen) unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung;
- Planung der energetischen Sanierung des Objekts Massower Str. 8-20 (auch als Pilotprojekt für die künftige Sanierungsplanung);
- Begleitung der Planung des Neubauvorhabens Schillingstraße;
- Begleitung der Planung des Bauvorhabens Alfred-Kowale-Straße, der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft;
- Kontrollbegehung des Wohngebietes Mitte hinsichtlich der Umsetzung der 2021 vorgeschlagenen Maßnahmen (Nachpflanzungen, Kleinreparaturen, Ausbesserungen, Anbringen von Fahrradbügeln).

Der Ausschuss Ökonomie tagte im Jahr 2023 sechsmal

Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit waren:

- Beratung und Prüfung des Jahresabschlusses 2022 und des Lageberichtes 2022;
- Beratung, Prüfung und Auswertung des langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanes;
- Auswertung der Bau- und Instandhaltungsplanung 2023;
- Entgegennahme der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstandes zur aktuellen Geschäftslage;
- Prüfung der Kostenschätzung, der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierung der Bauvorhaben der Objekte in der Schillingstraße und Alfred-Kowale-Straße;
- Vornahme interner Prüfungen des Geschäftsgeschehens nach Abstimmung mit dem Gesamtaufsichtsrat.

Weitere Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates:

- die weitere, kontinuierliche Förderung des Genossenschaftsgedankens;
- die Mitwirkung bei der dauerhaften Sicherung von sozial verträglichen Mieten;
- die Beratung und Kontrolle des Vorstandes in der Risikovorsorge, der Analyse und Bewertung der Kreditsituation sowie einer wirtschaftlich stabilen Entwicklung der Genossenschaft;
- die Förderung des Wohnungsneubaus unter der Voraussetzung sozial vertretbarer Mieten;
- die Förderung der Entwicklung neuer Standorte durch Zukauf von Grundstücken und dortigem Wohnungsneubau im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft;
- die weitere planmäßige Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Generationen von Mitgliedern und Mietern;
- die Förderung des konstruktiven Zusammenwirkens innerhalb des Aufsichtsrates mit dem Vorstand, den Vertretern, Ersatzvertretern und weiteren ehrenamtlich tätigen Mitgliedern;
- die Unterstützung eines vertrauensvollen Miteinanders und Verständnisses für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern auf Basis des Genossenschaftsgedankens zur Förderung der Mitglieder.

Zusammenfassung

Wie Sie dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, den Ausführungen des Vorstandes sowie dem Bericht des Aufsichtsrates entnehmen können, ist die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft auch im Jahr 2023 als positiv zu bewerten.

Der Prüfungsverband BBU wird voraussichtlich die Prüfung unserer Genossenschaft auf Basis des § 53 Genossenschaftsgesetz am 21.06.2024 beenden, so dass zur Vertreterversammlung am 27.06.2024 die Ergebnisse der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer des BBU vorgetragen werden können.

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.976.585,94 Euro.

Bei einer Einstellung von 50 % aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 988.292,97 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von insgesamt 1.976.585,94 Euro einen Betrag in Höhe von 40 %, d.h. 790.634,38 Euro, in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

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

Weiterhin hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung zu empfehlen, dem Jahresabschluss zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2023 in Höhe von 988.292,97 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt auf diesem Wege dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie insbesondere allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, so auch Ihnen als Vertreterinnen und Vertretern, für Ihre stetige, zuverlässige, kontinuierliche und unermüdliche Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft.

Berlin, 29.04.2024

Wohnungsgenossenschaft Solidarität eG



Bert Semmler
Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG
Schillingstraße 30, 10179 Berlin
Tel: +49(0) 30 27875-0
info@wg-solidaritaet.de
www.wg-solidaritaet.de

Layout

zweiband.media, Agentur für Mediengestaltung
und –produktion GmbH

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Bildrechte

Wenn nicht anders angegeben, liegen die Fotorechte
bei der WG Solidarität eG.



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

