



Wohnungsbaugenossenschaft **Solidarität eG**

Geschäftsbericht 2017



Inhalt

Unsere Genossenschaft auf einen Blick	2
Lagebericht des Vorstandes	3
1. Grundlagen des Unternehmens	3
1.1. Geschäftsmodell	3
1.2. Strategie und Ziele	3
2. Wirtschaftsbericht	3
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	3
2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang	5
2.3. Mitgliederwesen	5
2.4. Investitionen in den Bestand	6
2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	9
2.6. Finanzierungsmaßnahmen	10
2.7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	10
3. Lage der Genossenschaft	10
3.1. Ertragslage	10
3.2. Finanzlage	11
3.3. Vermögenslage	12
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	12
3.5. Gesamtaussage	12
4. Nachtragsbericht	13
5. Prognosebericht	13
6. Chancen- und Risikobericht	15
6.1. Risikomanagement	15
6.2. Chancen und Risiken	15
6.3. Risikolage	16
7. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Jahresabschluss 2017 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang des Jahresabschlusses 2017	25
A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	25
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Sonstige Angaben	26
Anlagenspiegel	27
Verbindlichkeiten	28
Impressum	32

Unsere Genossenschaft auf einen Blick



Allgemeines

gegründet	26.01.1956 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Solidarität
Anzahl der Mitglieder zur Gründungsveranstaltung	52 Mitglieder
Richtfest des ersten Hauses registriert	22.02.1957 am 11. Dezember 1991 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 462 Nz
Mitglieder	4.366 (per 31.12.2017)
Wohnungen	3.214 WE (per 31.12.2017)
Mitarbeiter	36 Mitarbeiter

Charakteristik des Bestands

Wohnbauten	Bautypen WBS 70/11, WBS 70/6, WBS 70/5, Q3A, QP, P2, Mauerwerksbau mit Dachgeschossausbau, Baujahre 1959 – 1981, Neubau 2017
Wohnlagen	Mitte zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz Lichtenberg Möllendorff-, Rutnik- und Rudolf-Reusch-Straße, sowie Dankwartstraße Friedrichsfelde Straße Am Tierpark, Alt-Friedrichsfelde, Robert-Uhrig-Str. und Massower Straße Karlshorst Brehmstraße und Kötztlinger Straße

Wirtschaftsdaten

(Angaben in Tsd. €)	2013	2014	2015	2016	2017
Anlagevermögen	105.800,30	103.568,70	101.914,20	103.978,30	105.180,00
Eigenkapital	56.423,10	58.566,40	59.895,10	61.363,40	63.756,40
Forderungen aus Vermietung	19,7	22,9	16,1	12,0	13,3
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	50.645,00	48.120,70	46.934,10	48.942,50	45.926,10
Bilanzsumme	113.547,60	112.976,60	113.980,10	117.315,80	116.839,70
Erlösausfälle Nettokaltmiete aus Leerstand	31,6	29,6	26,3	42,7	55,8
Erlösausfälle Betriebskosten aus Leerstand	15,5	23,2	16,4	12,2	17,9
Nettokaltmiete (Soll) in € pro m ²	4,64	4,72	4,85	4,96	5,10

Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Mit dem im Jahr 2017 fertiggestellten Neubau in der Massower Str. 22-24 A konnte der Wohnungsbestand um 55 barrierefrei erreichbare, moderne Wohnungen ergänzt werden.

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.214 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 155 noch im Eigentum der Genossenschaft befindliches Sondereigentum in Eigentümergemeinschaften.

Im vermieteten und verwalteten Bestand der Genossenschaft befanden sich weiterhin 6 Gästewohnungen (wie Vorjahr), 323 gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume (2016: 312), 269 Rollatoren- und Fahrradboxen (2016: 233), 459 Pkw-Stellplätze und Garagen (2016: 408) sowie 24 Pachtparzellen und ein Erbpachtgrundstück in Dahwitz-Hoppegarten.

1.2. Strategie und Ziele

Grundlage der langfristigen Geschäftspolitik ist der Zweck der Genossenschaft – eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder – bei gleichzeitiger Erhaltung und Ausbau der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.

Der Erhalt der Bestände mit der gleichzeitigen Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die demografischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen wird auch weiterhin eine Hauptaufgabe der Genossenschaft in den nächsten Jahren bleiben. Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2018 bis 2027 sind dazu umfangreiche Maßnahmen u.a. für die laufende Instandsetzung, die Wohnungsinstandsetzungen, das Aufzugs-

programm und Einzelmaßnahmen in Höhe von insgesamt mehr als 50 Mio. € geplant.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft, zur Risikostreuung und zur Erfüllung des Förderzwecks sowie veränderte



Modell Neubau Kurze Straße, Baubeginn Juli 2018

Wünsche der Mitglieder ist es aber auch notwendig, das Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen zu erweitern.

Dazu werden wir unseren Mitgliedern bis Frühjahr 2020 im 2. Bauabschnitt unseres Neubauvorhabens Kurze Str. 3, 3A und 3B weitere 60 moderne Wohnungen mit 73 Tiefgaragenstellplätzen und einen neuen Nachbarschaftstreff in der Kurze Str. 3C zur Verfügung stellen.

Der Bestand an Wohnungen in den vier privaten Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) wird gemäß Beschluss der Außerordentlichen Vertreterversammlung in den nächsten Jahren durch Verkauf reduziert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich das Programm der neuen Regierung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auswirken.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms

begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

Berlin boomt

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 Prozent im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,8 %) 0,8 Prozentpunkte.

Starker Wohnungsmarkt

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Die Berliner Bevölkerung ist um 41.308 Personen bzw. rund 1,1 Prozent gewachsen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden:

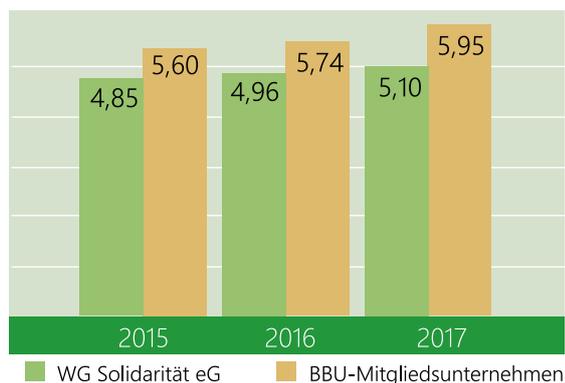
Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

2.2. Umsatzentwicklung/ Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich 2017 gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben in Tsd. €):

2015	2016	2017
11.282	11.539	12.015

Die Sollmieten in der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren wie folgt dar (Angaben je m²-Wohnfläche/Monat in €):



Auf der Grundlage der von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossenen Grundsätze zur Gestaltung der Mieten und Pachten wurden in 403 Bestandswohnungen in den Wohngebieten Mitte, Dankwartstraße und Karlshorst die Nettokaltmieten zum 01.06.2017 angehoben.

Die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2017 zeigt im Vergleich zu den Vorjahren folgende Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

	2015	2016	2017
Neuvermietungen ges.	147	156	215
davon Umzüge innerhalb der WG	22	27	54
Quote Neuvermietung	4,6%	4,9%	6,7%

Die höhere Zahl der Neuvermietungen und Umzüge gegenüber den Vorjahren ist durch die Erstvermietung der Neubauwohnungen mit insgesamt 55 Neubezügen begründet.

Zum 31.12.2017 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,8 Prozent vermietet.

Die Kennzahl „Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand“ liegt per 31.12.2017 in Höhe von 0,46 Prozent der Nettokaltmiete Soll (2016: 0,37 Prozent) unter der Kennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch.

Wohnungskündigungen

Die Entwicklung der Anzahl der Wohnungskündigungen durch Mieter - mit Stand 31.12. des Jahres zeigt folgende Übersicht:

	2015	2016	2017
Wohnungskündigungen	151	163	170
Fluktuationsquote in %	4,8	5,1	5,3

Wesentliche Gründe für die Wohnungskündigungen der Mieter waren Umsetzungen innerhalb der Genossenschaft, Tod des Mitgliedes bzw. Umzug in Altersheim, Arbeits-/Wohnortwechsel und Wohnung zu klein.

2.3. Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2015	2016	2017
Mitgliederstand 01.01.	4.267	4.261	4.346
Zugänge	153	225	180
davon Übertragung	34	33	24
Abgänge	159	140	160
dav. durch Kündigung	85	80	91
davon durch Tod	32	25	43
dav. Übertragung	41	35	24
dav. durch Ausschluss	1	0	2
Mitgliederstand 31.12.	4.261	4.346	4.366

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2017 beträgt 57,51 Jahre (2016: 57,37 Jahre).

Mit umfangreichen sozialen Aktivitäten und zahlreichen Freizeit- und Veranstaltungsangeboten wurden die Mitglieder und das nachbarschaftliche Miteinander auch im Geschäftsjahr 2017 gefördert.

Langjährige Patenschaftsvereinbarungen mit einer Kita und einer Grundschule in Lichtenberg prägen weiterhin das soziale Engagement unserer Genossenschaft. Damit leisten wir einen Beitrag für nachhaltigen Ausbau der Angebote für junge Familien und ihre Verankerung in den Wohngebieten der Genossenschaft.



Mieterfest

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders für sozialschwache und ältere Mitglieder für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu gehören die von uns angebotene Mietschuldnerberatung, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern in den Bezirken unserer Wohnanlagen und Angebote des Gemeinwesens, die wir über unsere Mitgliedertreffpunkte realisieren.

An den zweimal im Jahr durchgeführten Vertreterstammtischen hat eine Vielzahl der gewählten Vertreter/Ersatzvertreter teilgenommen. Sie äußerten sich positiv zu den Inhalten der Veranstaltungen und begrüßten diese Art der Kommunikation mit dem Vorstand. Im Jahr 2017 wurden das Logo der Genossenschaft und die Mitgliederzeitung

überarbeitet bzw. neugestaltet. Die Mitglieder der Genossenschaft wurden in die Namensfindung für die Mitgliederzeitung aktiv einbezogen.

2.4. Investitionen in den Bestand

Auch im Jahr 2017 haben wir unsere baulichen Investitionen planmäßig und im Budget mit der Zielstellung umgesetzt, die Zufriedenheit der Mitglieder/Mieter weiter zu erhöhen, sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Mit der Fertigstellung des Neubaus Massower Straße 22-24A konnten wir erstmals seit vielen Jahren unseren Mitgliedern/Mietern barrierefrei erreichbare, moderne Wohnungen anbieten.



Neubau Massower Straße 22-24A

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 8.051 Tsd. € Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen aufgewendet:

Schwerpunkte der laufenden Investitionen waren neben der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes unseres Neubauvorhabens, der Architekten- und Ideenwettbewerb für den 2. Bauabschnitt Neubau Kurze Straße, die Weiterführung der Sanierung der Treppenhäuser und Dächer, die Gestaltung der Fassade in der Rutnikstraße 2a-18, die Sanierung der Wohnungen vor Neueinzug sowie diverse Instandsetzungen an Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen. Dabei verfolgen wir das Ziel, durch frühzeitige vorbeugende Wartung von Gebäudeteilen und regelmäßige Wartung der technischen Anlagen dem Baulterungsprozess gezielt entgegen zu wirken.



Neubau Massower Straße 22-24A

Höhepunkt des Baugeschehens 2017 war die termingerechte Fertigstellung unseres Neubauvorhabens in der Massower Straße. Wir konnten 55 Wohnungen an Mitglieder/Mieter übergeben. Alle Wohnungen und die Kellerabstellräume sind barrierefrei erreichbar. Mit einem sehr hohen energetischen Standard und einem guten Schallschutz erweitern die modern und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen den Gesamtbestand der Wohnungen unserer Genossenschaft.

2017 wurden 3.526 Tsd. € investiert. Somit betragen die Gesamtbaukosten für den Neubau 8.467 Tsd. €. Damit wurde der gesetzte Kostenrahmen von 8.400 Tsd. € nur unwesentlich, um 67 Tsd. € bzw. um 0,8 %, überschritten. Die Erstvermietung der Wohnungen erfolgte kostendeckend in einer Spanne zwischen 8,50 und 8,75 €/m² nettokalt monatlich.

Mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes warf bereits der 2. Bauabschnitt seine Schatten voraus. Mit dem Sieger unseres Architekten- und Ideenwettbewerbes wurde ein Generalplanervertrag geschlossen. Mit der Planung und den ingenieurtechnischen Vorleistungen für die Errichtung von weiteren 60 Wohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen wurde begonnen.

Auch im Bereich Bestandsentwicklung nahmen wir uns viel vor, um den Mitgliedern und Mietern das Wohnen so angenehm wie möglich zu machen. So führten wir unser Sanierungsprogramm „Instandsetzung Treppenhäuser und Hauseingänge“ mit einem Investitionsvolumen von 1.132 Tsd. € kontinuierlich fort.

Die Treppenhäuser der Aufgänge Rudolf-Reusch-Straße 49-55, Alt-Friedrichsfelde 35-39 und Robert-Uhrig-Straße 7-13 haben wir instandgesetzt und ausgewählte Wohnungseingangstüren erneuert. In den Treppenhäusern der Berolinastraße 1-3 wurden neue energiesparende Leuchten mit Bewegungsmeldern eingebaut.



Die sanierte Fassade und die Giebel der Rutnikstraße 2a-18

Die Straßenfassade und die Giebel der Rutnikstraße 2a-18 wurden saniert und Fensterdichtungen erneuert.

Mit der Dachsanierung des Hauses Neue Blumenstraße 19-21 haben wir das Programm Dachsanierung begonnen, welches uns in den nächsten Jahren weiter begleiten wird.

Nach einem Brand im Aufzugsmaschinenraum mussten wir die Aufzüge in der Schillingstraße 30 teilweise erneuern. Hierfür haben wir in 2017 Investitionen in Höhe von 133 Tsd. € getätigt.

Im Bereich Rutnikstraße/Rudolf-Reusch-Straße wurde eine Fahrradgarage für 15 Fahrräder und 4 Rollatoren bzw. 3 E-Scooter mit elektrischer Ladestation errichtet.

Zur Vorbeugung von Rohrbrüchen durch geplatze Wasserschläuche wurden in den Aufgängen Alt-Friedrichsfelde 26-28 Mehrschichtverbundrohre als Wohnungsverteiler für die Warm- und Kaltwasserversorgung eingebaut.



Fahrradgarage in der Möllendorffstraße

Mit der Planung von Kleinaufzügen zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und zu den Kellern in der Neuen Blumenstraße 1 und 2 wurde begonnen.

Die Hauseingangsschließanlagen in Mitte und Friedrichsfelde haben wir erneuert und somit die Sicherheit unserer Wohnungen erhöht.

Ebenfalls zur Erhöhung der Sicherheit sind in der Geschäftsstelle Schillingstraße 30 die Alarmanlage erneuert und in Alt-Friedrichsfelde 31 eine Alarmanlage eingebaut worden.

In der Ribbecker Straße 21-29 wurden Balkone saniert.

Im Rahmen der komplexen Wohnungsinstandsetzung zur Bereitstellung von vermietungsfähigen Wohnungen gemäß den Qualitätsanforderungen der Genossenschaft wurden 98 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.253 Tsd. € fertiggestellt.

In 2017 haben wir für die laufende Instandhaltung 913 Tsd. € investiert.

Um den Wohnkomfort in unserem Baubestand für alle Generationen stetig zu verbessern, haben wir auf Anfrage von Mitgliedern Rollatorboxen aufgestellt, Wannen zu Duscbädern umgebaut, Schwellen entfernt sowie Haltegriffe und zusätzliche Handläufe angebracht.

Die planerischen Vorleistungen für Umbauarbeiten in den Hauseingängen Neue Blumenstraße 1-2 und Am Tierpark 14 waren der Startschuss für unser Aufzugsumbauprogramm zur ebenerdigen Erreichbarkeit der Wohnungen. Unser Ziel ist es, in den nächsten Jahren ca. 30 % unserer Wohnungen stufenlos erreichbar zu gestalten.

Auch im Jahr 2017 waren die Mitglieder der Genossenschaft bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. Durch die Mitglieder wurden ca. 20,5 Tsd. € in Kaltverglasungen investiert.

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

2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltschutz

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

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat sich dabei 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 Wärme, Warmwasser und elektrischer Energie beizutragen. Zielstellung ist dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser, Boden und Abfall. Damit leistet die Genossenschaft einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz.

Energieeinsparung

Die im Dezember 2017 neu erstellten Energieverbrauchsausweise gelten bis zum Jahr 2027. Der Energieausweis für Alt-Friedrichsfelde 100/100A,B gilt noch bis 2019. Nahezu alle Objekte liegen im sogenannten „grünen Bereich“, d.h. bei einem Energiebedarf von unter 100 kWh/m² im Jahr. Lediglich einzelne Wohnhäuser, insbesondere die gasbeheizten Objekte, liegen geringfügig darüber. Die Ursachen liegen im Gebäudealter und in objektspezifischen Besonderheiten. Im Neubau Massower Straße 22-24A liegt der Energiebedarf bei 32 kWh/m² im Jahr.

Der Fernwärme-Liefervertrag für Energie aus hocheffizienter und umweltschonender Kraft-Wärme-Kopplung läuft noch bis zum Jahr 2020. Mit der Vorbereitung des Anschlusses der Häuser Brehmstraße 26-32 und Kötztlinger Straße 34-40 an das Fernwärmenetz wurde im Jahr 2017 begonnen. Die Realisierung erfolgt voraussichtlich in den Jahren 2019 und 2020. Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung, Drempeldämmung, Erneuerung von Pumpen sowie Hei-

zungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen wirken nachhaltig und sparen Energie sowie Betriebskosten.

Senkung CO₂-Emissionen

Unsere Genossenschaft leistete rückwirkend im Jahr 2016 einen Beitrag zur Einsparung von 1.091 t CO₂-Emissionen. Dies erreichten wir unter anderem durch den Bezug von Fernwärme und wurden dafür von der Vattenfall Europe Wärme AG mit einem Zertifikat ausgezeichnet.

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m² Rasen- und Gehölzflächen mit rund 850 Bäumen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte.

Flächenentsiegelung

Seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst. Bei bevorstehenden Baumaßnahmen im Außenanlagenbereich werden immer Möglichkeiten für Versickerungsflächen für Niederschlagswasser auf den Grundstücken geprüft.

Nachhaltigkeit

In unserer Genossenschaft hat das Thema Nachhaltigkeit schon deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum auf mindestens 50 bis 100 Jahre angelegt sind. Wir stellen uns der Verantwortung, kommenden Generationen eine stabile Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung.

In einem dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex entsprechenden Bericht werden wir die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit transparent darstellen. Neben der Analyse der inneren Strukturen und der Aufzeigung weiterer Einflussmöglichkeiten und Verbesserungspotenziale werden auch die Mitarbeiter

für das Thema sensibilisiert und können in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden werden.

Notenbankfähigkeit

Mit Schreiben vom 15.11.2017 wurde die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2016 von der Deutschen Bundesbank für ein weiteres Jahr als notenbankfähig eingestuft.

Überwachungsaudit gemäß DIN ISO 9001:2008

Das Überwachungsaudit fand planmäßig am 21./22.03.2017 statt. Der Auditbericht liegt vor. Dem Zertifizierungsausschuss wurde empfohlen, das QM-Zertifikat für die Genossenschaft bis 2018 aufrecht zu erhalten. Das Zertifikat gilt bis zum 31.08.2018.

2.6. Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2017 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 45.926,1 Tsd. € (Vorjahr 48.942,5 Tsd. €). Darin enthalten sind 432,7 Tsd. € von Kreditraten aus Dezember 2017, die erst am 02.01.2018 per Lastschrift abgebucht wurden. Die Verminderung um 3.299,6 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Tilgungen im Rahmen von Umschuldungen von Krediten und der planmäßigen Tilgung in Höhe von 3.293,4 Tsd. €.

Die Kreditverbindlichkeiten der Genossenschaft sind bis zum Mai 2020 komplett vertraglich abgesichert.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr durch Eigenmittel der Genossenschaft.

2.7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

zum 31. Dezember	2017	2016
Vorstand	2	3
Kaufmännische Angestellte	13	13
Technische Angestellte	16	14
Hausmeister	6	6
Hauswarte	1	1
Gesamt:	38	37

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2017 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 34 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter und eine Auszubildende zur Verfügung. Davon sind vier Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Erstmals hat die Genossenschaft mit einer Auszubildenden einen Vertrag zur Ausbildung als Immobilienkauffrau in der Genossenschaft ab 01.08.2017 abgeschlossen.

Um die Qualifikation des Personalbestandes zu sichern und zu fördern, nahmen im Jahr 2017 die Mitarbeiter an zahlreichen betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil. Es wurden dafür Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 27,2 Tsd. € (2016: 23,6 Tsd. €) in Anspruch genommen.

Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen im Jahr 2017 waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, die Lehr- und Fachausbildung sowie die Schulung neuer Aufsichtsratsmitglieder.

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 1.371,0 Tsd. €.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 478,9 Tsd. € resultieren aus dem Zugang von 55 Wohnungen aus dem in 2017 fertiggestellten Neubau, Mieterhöhungen im Bestand und höheren Neuvertragsmieten.

Die sonstigen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Verkauf von Eigentumswohnungen gestiegen (+ 982 Tsd. €).

Für die Zunahme der Aufwandsseite um 411,9 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten. Die Zunahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen um 594,0 Tsd. € ist durch bauliche Maßnahmen zur Sanierung der Wohnhäuser begründet.

Die Personalaufwendungen haben sich um 33,9 Tsd. € erhöht.

Der Zinsaufwand sank durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite sowie durch Umschuldung zu günstigeren Konditionen um 330,2 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.369,9 Tsd. € ab.

3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 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. €):

	2016	2017
Stand 1. Januar	6.871,8	8.094,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.276,6	1.808,0
Stand 31. Dezember	8.094,4	6.286,4

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition „B Umlaufvermögen - Flüssige Mittel“ und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, geführt unter der Position „B Umlaufvermögen - sonstige Wertpapiere“.

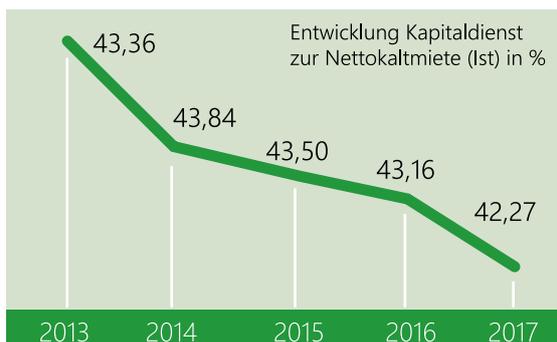
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (3.293,4 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (4.148,9 Tsd. €) benötigt. Für kurzfristig notwendige Zwischenfinanzierungen haben Banken Kreditlinien eingeräumt, welche bisher nicht in Anspruch genommen werden mussten.

In der langfristigen Planung bis 2027 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen vorgesehen.

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



Überschüssige flüssige Mittel wurden auf der Grundlage des Liquiditätsplanes sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Entwicklungen grundsätzlich als Festgeld angelegt. Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen. Allein aus der Neubaumaßnahme resultierten daraus in 2017 ca. 60 Tsd. €.



3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist geordnet.

Im Berichtsjahr 2017 ist die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 481,1 Tsd. € auf 111.687,4 Tsd. € gesunken. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 105.180,0 Tsd. € wird durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 3.955,4 Tsd. € noch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich von 103.978,3 Tsd. € (2016) auf 105.180,0 Tsd. € erhöht. Das ist im Wesentlichen durch die Aktivierungen 2017 aus Baumaßnahmen, dabei insbesondere aus Neubau, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet.

Die Eigenkapitalquote ist in der Vermögenslage auf 57,0 % (Vorjahr 54,6 %) erhöht, da das Bilanzvolumen aufgrund des positiven Jahresergebnisses angestiegen ist.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Eigenkapitalquote in %	49,7	51,8	52,5	52,3	54,6
Leerstand in %	0,13	0,06	0,19	0,32	0,25
Nettokaltmiete (Soll) in €/m ²	4,64	4,72	4,85	4,96	5,10
Instandhaltungsfremdkosten in €/m ²	13,37	10,19	15,92	17,66	20,38
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	45,36	43,84	43,50	43,16	42,27

Die Kennzahlen liegen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die konstanten Jahresüberschüsse wurde das Eigenkapital weiter gesteigert. Der durchschnittliche Zinssatz für das eingesetzte Fremdkapital betrug 4,15% (Vorjahr 4,55%) und wurde als wesentlicher Aufwandsposten durch Umschuldungen weiter gesenkt.

3.5. Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2017 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.

4. Nachtragsbericht

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

5. Prognosebericht

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2018 voraussichtlich 2.470 Tsd. €. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen, werden in Höhe von 12.254 Tsd. € erwartet. Im Jahr 2018 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken.

Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg prognostizieren für die nächsten Jahre, dass sich die dynamische Entwicklung der Bundeshauptstadt weiter fortsetzt. Für die nächsten zwei Jahre kann mit insgesamt rund 35.000 neu gebauten Wohnungen gerechnet werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt besteht auf dem Wohnungsmarkt ein weiterhin erheblicher Neubaubedarf. Der BBU schätzt, dass in Berlin bis 2030 rund 200.000 neue Wohnungen errichtet werden müssen. Allerdings gibt es auf dem Weg zu diesem ehrgeizigen Ziel wachsende Hürden, z.B. der Mangel an Baukapazitäten, der Mangel an Bauland und ein schwieriges Neubauklima. Das ergab eine Umfrage unter großen und bauenden Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in Berlin in den nächsten Jahren weiter steigen. Die Genossenschaft stellt sich dieser Verantwortung. Gemäß §14 Abs. 3 der Satzung unserer Genossenschaft werden die Mieten als wichtigste Einnahmequelle entsprechend gestaltet. Sie müssen die Kosten für die Wohnungsbewirtschaftung der Genossenschaft decken, Investitionen in die Erhaltung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes und eine ausreichende Bildung von Rückstellungen und Rücklagen ermöglichen sowie die soziale Mitgliederbetreuung und die Verwaltung der Genossenschaft sichern.

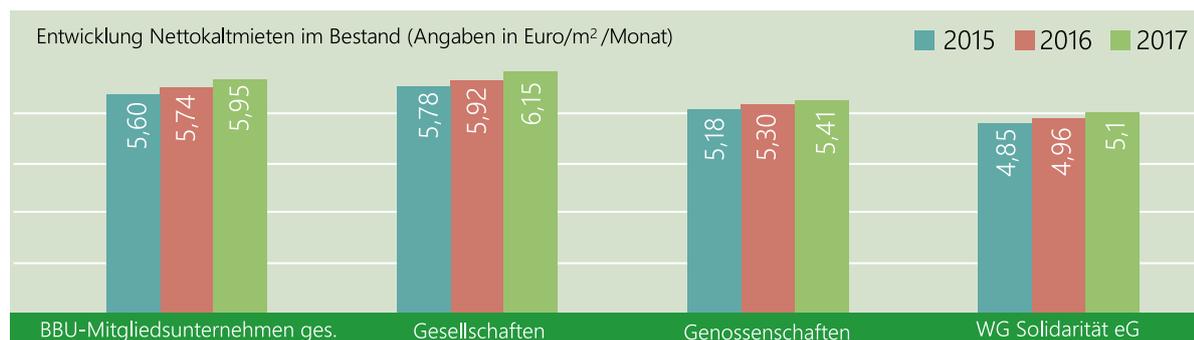
Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2018 sind neben dem Baubeginn des 2. Neubaubauschnittes hinter dem Neubau Massower Straße, die Fortführung des Sanierungsprogramms der Treppenhäuser, Aufzugsanlagenerweiterungen zur ebenerdigen Erreichbarkeit der Wohnungen und teilweise der Keller, Instandhaltungen sowie Wohnungsmodernisierungen.

Planmäßig wird das aktuelle Neubauvorhaben Kurze Str. 3, 3A, 3B und 3C vorbereitet. Die Baugenehmigung ist erteilt. Die erforderlichen Schritte im weiteren Bauablauf können nun forciert werden. Baubeginn ist im Mai 2018. Es ist das 2. Neubauprojekt, welches die Genossenschaft seit 2016 realisiert.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Außerordentlichen Vertreterversammlung vom 24.01.2017 wurden im Jahr 2017 die ersten 15 Eigentumswohnungen verkauft (Verkaufspreise rund 1.789 Tsd. €). Hiervon wurden in 2017 insgesamt 1.271 Tsd. € zahlungswirksam. Aus dem Verkauf dieser Wohnungen resultieren Erträge in Höhe von ca. 1,3 Mio. €, von denen am 31.12.2017 knapp 1,0 Mio. € realisiert waren.

Mit Stand 30.04.2018 wurden vier weitere Eigentumswohnungen verkauft. Mit den Erträgen soll wieder Immobilienvermögen in der Genossenschaft geschaffen, also Grundstücke erworben und Neubau betrieben werden. Neubau hat den Vorteil, dass barrierearme Wohnungen mit schwellenlosem Zugang gebaut werden können, von denen die Genossenschaft derzeit nur wenige besitzt. Diese Wohnungen werden dann im Bestand gehalten.



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

Im Falle von Änderungen rechtlicher oder wirtschaftlicher Bedingungen, die gravierende Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft hätten, bestünde auf Grund des derzeit niedrigen Mietniveaus die Möglichkeit, die Nutzungsgebühren gemäß § 558 BGB zu erhöhen, um die ökonomische Basis zu verbessern.

6. Chancen- und Risikobericht

6.1. Risikomanagement

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ein. Auf dieser Grundlage ist ein Reportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Mes-

sung und Bewertung einschließlich Risikoindikatoren und Maßnahmen installiert.

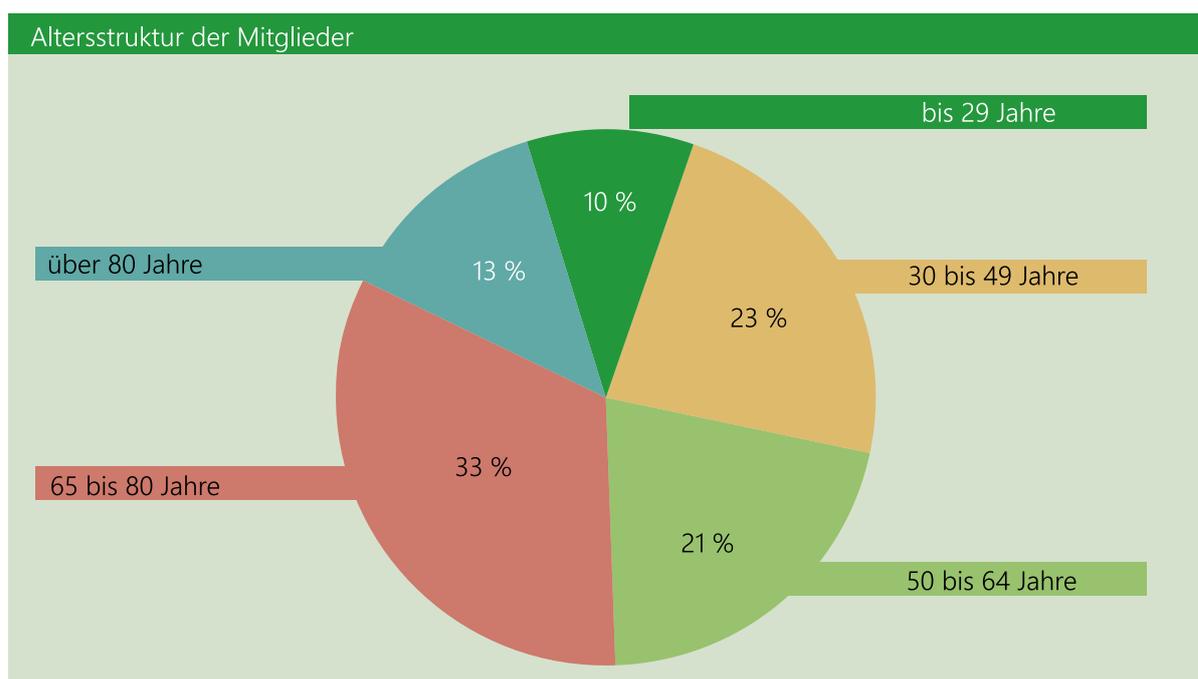
Dem Aufsichtsrat wird zeitnah und regelmäßig in Vorstandsvorlagen und Informationen über mögliche Risiken, Ergebnisse der Risikobewertung und Maßnahmen zur Risikobegrenzung berichtet. Über die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung bis 2027 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen 2017 informiert.

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

6.2. Chancen und Risiken

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

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



Auch am Standort in Berlin-Mitte ist die Genossenschaft stark interessiert, Neubau auf den vorhandenen, eigenen Grundstücken umzusetzen und somit Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen.

Am 19.10.2017 fand zu der im Jahr 2014 von der Genossenschaft eingereichten Klage gegen das Land Berlin eine vom Gericht anberaumte Ortsbesichtigung mit anschließender mündlicher Verhandlung statt. In Folge der geltenden Erhaltungsverordnung (besteht seit dem Jahr 2000, letztmalig geändert 2015) hat das Gericht der Genossenschaft dringend empfohlen, die 2014 eingereichte Klage zurückzuziehen. Nach Beratung sowie Abwägung aller Umstände kam der Vorstand der Empfehlung nach.

Danach hat der Vorstand intensiv nach Lösungen gesucht und dazu Gespräche mit der Senatsverwaltung, der Wohnbauleitstelle, dem BBU, der Berliner Immobilienmanagement GmbH und Entscheidungsträgern im Bezirksamt Mitte ergebnisoffen geführt.

Große Chancen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die intensive Einbindung vieler ehrenamtlich tätiger Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kunden-

zufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen planmäßiger, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden können.

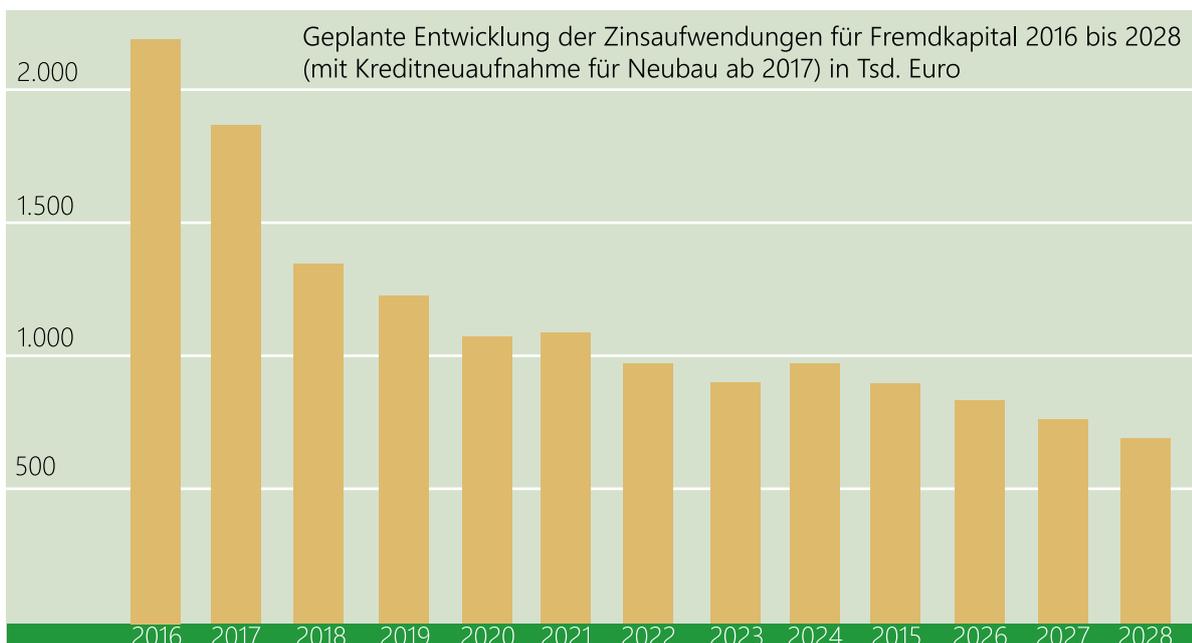
Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern auch in der Mitgliederbetreuung ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen.

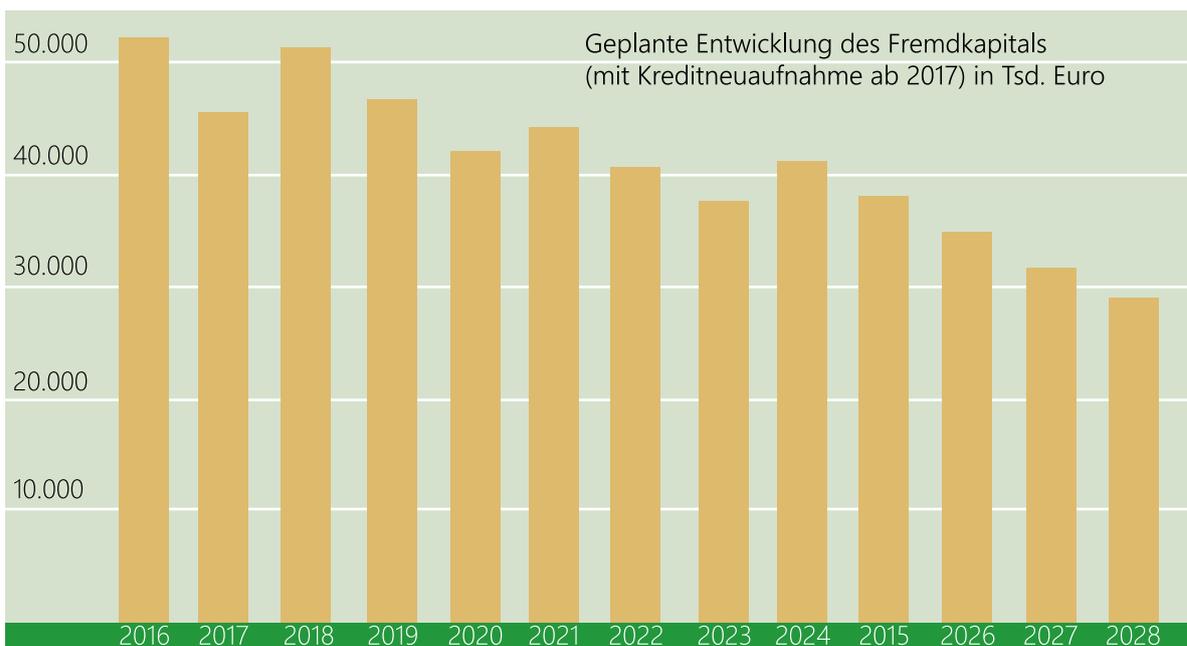
Die Zusicherung von Beständigkeit der bestehenden Mietverhältnisse ist heute in Deutschland kein Allgemeingut mehr. Deshalb wachsen die Chancen für die wirtschaftliche Stärkung der Genossenschaften durch zu erwartende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen.

6.3. Risikolage

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2017 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2027 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenz-





gefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

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

7. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung weitreichender Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird auch weiterhin einen der größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hat das gegenwärtig niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen.

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. Zur Finanzierung des 2. Bauabschnittes des Neubauvorhabens wurde im November 2017 ein Darlehen in Höhe von 9.350 Tsd. € mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen und langfristig der günstige Zinssatz von 2,2% gesichert.

Verbindlichkeiten werden jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bezahlt und Skonto-Abzugsmöglichkeiten in Anspruch genommen.

Die guten Kennziffern und die stabile wirtschaftliche Lage ergeben beim Rating durch

die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft und durch die Bundesbank wurde uns, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

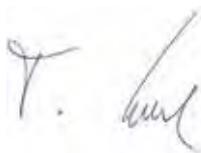
Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat im Rahmen einer zehnjährigen Wirtschaftsplanung über die Finanzen und die Neukreditaufnahmen, weitere Schritte zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung, wohnwertverbessernde Maßnahmen und Neubauvorhaben informiert. Die Genossenschaft plant weiterhin hohe Investitionen in den Bestand, um auch zukünftig attraktive Wohnungen für die Mitglieder anbieten zu können und sich damit die Genossenschaft weiter positiv entwickelt.

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2017 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 14.05.2018

Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -



Neubau Massower Straße 22-24A

Bericht des Aufsichtsrates

Während sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter zuspitzt, sind in Friedrichsfelde die Mieter in unserem ersten Neubau eingezogen und die Planungen für den zweiten Neubau voll im Gange. Der Aufsichtsrat hat sich auf seiner Klausurtagung im Februar 2017 in gründlicher Diskussion zum Finanzkonzept und zur Bauplanung mit dem Vorstand beraten und das Projekt befürwortet. Vom Sieger eines Ideenwettbewerbs für den zweiten Neubau hat sich der Aufsichtsrat das Konzept und die Entwurfsidee erläutern lassen. In fünfgeschossiger Bauweise entstehen 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe, barrierearm und teilweise sogar barrierefrei.



Abstimmung Vertreterversammlung zum Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat hält auch für die Zukunft einen finanzierbaren Beitrag unserer Genossenschaft für den Neubau von Wohnungen und damit zur Linderung der Not auf dem Berliner Wohnungsmarkt für notwendig. Zugleich bleibt er aber bei seiner Festlegung, dass solch erhebliche Investitionen nicht zu Lasten der Bestandsmieter sowie zu Lasten von Werterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes gehen dürfen. Bei der Vorbereitung für den zweiten Neubau arbeitete der Aufsichtsrat mit dem Vorstand eng zusammen. Hervorzuheben sind die guten Voraussetzungen und die Unterstützung, welche unsere Wohnungsbaugenossenschaft durch den Stadtbezirk Lichtenberg erfährt.

Berlin benötigt dringend mehr bezahlbaren Wohnraum und vor allem Genossenschaften gelten zu Recht als Garant für stabile und soziale Mieten. Umso ärgerlicher ist es, wenn sich der Berliner Senat bei der Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken für Genossenschaften so schwer tut. Gerade in Mitte bemüht sich unsere Genossenschaft seit längerem und bisher leider erfolglos um eine gütliche Einigung für den Bau von Wohnungen auf unseren Grundstücken an der Schillingstraße.

Wir unterstützen den Vorstand bei der langfristigen Planung von Neubau, Sanierung und Werterhaltung unserer Bestände. Die von Vorstand und Aufsichtsrat langfristig angelegte Mietenpolitik gibt Sicherheit für beide Seiten und garantiert allen Mitgliedern und Mietern ein sozialverträgliches Wohnen bis ins hohe Alter und eine Wohnzufriedenheit, wie sie in Berlin nicht überall anzutreffen ist.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einer sehr guten Bilanz und einem guten Ergebnis ab. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich gesund und finanziell ohne erkennbare Risiken. 2017 hat der Aufsichtsrat wiederum die ihm nach Genossenschaftsgesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Besonderes Augenmerk lag auf der Transparenz und Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge und Beschlüsse zur Entwicklung der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Kontrollpflicht in vollem Umfang nachgekommen und hat den Vorstand beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichterstattung des Vorstandes über die wirtschaftliche Lage, über die Einhaltung aller Risikokennziffern und die Geschäftspolitik sowie über weitere wesentliche Ereignisse und Entwicklungen informiert.

Im Berichtszeitraum fanden 8 Aufsichtsratssitzungen statt, eine davon als Klausurtagung zusammen mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat unterstützte die Initiativen des Vorstandes auf dem Gebiet der Öffentlichkeitsarbeit. Die inhaltliche und grafische Neukonzeption unserer Mitgliederzeitschrift Soli-Kompakt, an der sich auch viele Mitglieder beteiligt haben, verbessert die Information und Transparenz innerhalb der WG. Die Überarbeitung des Logos unserer Genossenschaft erhöht die Wiedererkennbarkeit der WG auf dem Markt Berliner Wohnungsunternehmen.

Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren:

1. die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf der Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2027
2. die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung 2017
3. das Personalkonzept und die Entwicklung der Verwaltungskosten

4. die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.

Höhepunkte 2017:

Parallel zum Bezug des ersten Neubaus unserer WG seit 30 Jahren starteten die planerischen Vorarbeiten für den zweiten Neubau an der Massower Straße.

Auf einer Außerordentlichen Vertreterversammlung am 24. Januar 2017 haben die Vertreter den Verkauf freigezogener genossenschaftlicher WE in Eigentumsanlagen beschlossen. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen ist der Gewinn 2017 um ca. 1,0 Mio. € höher ausgefallen.

Eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand mit mehreren Grundsatzentscheidungen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Die Vertreterstammtische wurden zweimal im Jahr durchgeführt. Sie haben sich zu einem konstruktiven Instrument der Zusammenarbeit entwickelt und werden zu Diskussi-



Verteterversammlung, Herr Freitag, Aufsichtsratsvorsitzender

onen von Vertretern und Ersatzvertretern mit Vorstand und Aufsichtsrat genutzt.

In würdiger Form und mit einem herzlichen Dankeschön haben wir Herrn Günter Simon verabschiedet, dessen ehrenamtliche Tätigkeit am 31.03.2017 zu Ende ging. In Übereinstimmung mit der Satzung der WG ist seit dem 01.04.2017 Herr Peukert als Prokurist für die WG eingesetzt.



Verabschiedung Herr Simon auf dem Neujahrsempfang

Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung und Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrats leisten seine 3 Arbeitsausschüsse:

Ausschuss 1:

5 Beratungen,

u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Vorbereitung von AR-Sitzungen und der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand;
- Mietengrundsätze und Kappungsgrenze für Mieterhöhungen;
- Die Vorbereitung des 2. Neubaus der WG gemeinsam mit dem Ausschuss 2 und dem Vorstand;
- Neue Geschäftsordnung des Vorstandes;
- Verabschiedung des ehrenamtlichen Vorstandes Herrn Günter Simon und Einsatz eines Prokuristen;
- Beratung mit dem Betriebsrat und dem Vorstand zu Personalfragen, Beschwerden und zur Arbeit des Betriebsrates.

Ausschuss 2:

7 Beratungen,

u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Fertigstellung und Bezug des 1. Wohnungsneubaus;
- Sanierung von Treppenhäusern;
- Prüfung der Grundstückssituation in Mitte und Friedrichsfelde auf Bebaubarkeit.

Ausschuss 3:

5 Beratungen,

u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Finanzielle Situation der Genossenschaft;
- Mitwirkung an der Prüfung des Jahresabschlusses und Auswertung des Prüfberichts;
- Erarbeitung von Prüfaufträgen für BBU;
- Überwachung der Kostenentwicklung;
- Der Ausschuss bescheinigte dem Vorstand eine gute und gesetzeskonforme Arbeit.

Vorrangig für die Arbeit des Aufsichtsrats bleiben die Schwerpunkte:

- Vertrauensvolles Miteinander und Verständnis für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern entsprechend des Genossenschaftsgesetzes zur Förderung der Mitglieder;
- Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, Finanzplanung und Mietenpolitik, einschließlich der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, Satzung, Ordnungen und Grundsätzen;
- Förderung des konstruktiven Zusammenwirkens innerhalb des Aufsichtsrates und mit dem Vorstand sowie mit den Vertretern.



Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt wurde.

Der Prüfungsverband wird den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 im Juli 2018 prüfen. Eine Vorprüfung fand bereits am 04.04.2018 statt.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.369.890,90 Euro ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 der Satzung wurden 236.989,09 Euro in die gesetzliche Rücklage und 947.956,36 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.184.945,45 Euro.

Der Vorschlag des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss 2017 zuzustimmen und den Bilanzgewinn von 1.184.945,45 Euro in die Ergebnisrücklage einzustellen, wurde beraten und in getrennter Abstimmung durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

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

Der Aufsichtsrat spricht allen Vertretern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Mitgliedern von Kommissionen und Beiräten sowie allen Mitarbeitern und ganz besonders dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG dafür Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 14.05.2018

Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG



Günther Freitag
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2017, Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		12.614,41	21.037,40
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.579.432,84		97.654.483,42
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	265.006,13		268.619,10
3. Grundstücke ohne Bauten	231.795,61		231.795,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.102,75		237.653,02
6. Anlagen im Bau	0,00		5.243.698,33
7. Bauvorbereitungskosten	499.983,44	105.163.893,93	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		<hr/>	
		105.179.958,34	103.978.310,04
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.152.329,95	5.147.284,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.325,96		12.035,88
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	92.000,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.809,77		8.154,49
4. Sonstige Vermögensgegenstände	104.730,48	219.866,21	68.887,03
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		500.375,00	500.375,00
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.786.024,72	7.594.073,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.115,62	6.663,74
Bilanzsumme		<hr/> <hr/> 116.839.669,84	<hr/> <hr/> 117.315.784,27

Jahresabschluss 2017, Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.330,00		84.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.660.170,00		3.661.875,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.060,00	3.774.560,00	5.270,00
II. Ergebnizrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: Euro 21.985,00 (Euro 21.985,00)	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 236.989,09 (Euro 140.630,86)	2.234.298,57		1.997.309,48
3. Andere Ergebnizrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 947.956,36 (Euro 1.265.677,74)	10.197.606,67	58.796.868,24	9.249.650,31
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.369.890,90		1.406.308,60
2. Einstellung in Ergebnizrücklagen	1.184.945,45	1.184.945,45	1.406.308,60
		63.756.373,69	61.363.387,79
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		95.300,00	110.900,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.926.080,61		48.942.544,36
2. Erhaltene Anzahlungen	5.685.198,31		5.673.274,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.500,49		71.267,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.071,82		1.103.542,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	23.173,29	52.968.024,52	25.271,68
davon aus Steuern: Euro 1.630,76 (Euro 4.367,18)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 255,60)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		19.971,63	25.596,26
Bilanzsumme		116.839.669,84	117.315.784,27

Jahresabschluss 2017, Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.468.300,57		16.989.369,66
b) aus Betreuungstätigkeit	18.345,21		18.069,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.832,74	17.528.478,52	31.490,31
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.045,21	46.484,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.467,92	32.756,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.064.559,82	146.213,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.941.075,42		8.342.495,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	8.941.075,42	1.958,06
6. Rohergebnis		9.694.476,05	8.919.931,47
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.394.681,73		1.368.722,84
b) Soziale Abgaben	278.455,69	1.673.137,42	270.497,57
davon für Altersversorgung: € 5.771,11 (€ 5.319,08)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.658.160,56	2.572.102,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		512.535,37	485.429,05
10. Erträge aus Beteiligungen		1.683,79	1.128,29
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.275,71	23.688,49
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.889.528,91	2.219.730,73
davon aus Abzinsung: € 900,00 (€ 1.200,00)			
13. Ergebnis nach Steuern		2.990.073,29	2.028.265,86
14. Sonstige Steuern		620.182,39	621.957,26
15. Jahresüberschuss		2.369.890,90	1.406.308,60
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.184.945,45	1.406.308,60
17. Bilanzgewinn		1.184.945,45	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 462 Nz eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden für den Neubau Massower Straße 22 – 24A die

Herstellkosten für die Baumaßnahme sowie Eigenleistungen aktiviert.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte wurde wie folgt festgelegt:

Nutzungsdauer	Jahre
Wohngebäude	50
Geschäftsgebäude	25
Garagen	10
Außenanlagen	17
Parkplätze	15

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

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter bis 150,00 € netto werden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt und im Anlagenspiegel unter „Abgang“ geführt. Die Sammelposten der geringwertigen Wirtschaftsgüter aus den Vorjahren werden noch über deren restliche Laufzeit bis ins Jahr 2019 abgeschrieben.

Als Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten im Wesentlichen für den Neubau Kurze Straße 3, 3a-3c aktiviert.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Leerstandsabschlages von 2% bewertet werden.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bemessung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

In der Position Unfertige Leistungen (5.152.329,95 €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2017 ausgewiesen.

Unter den Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 1.633,07 € ausgewiesen, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt. Weiterhin bestehen zum Stichtag Forderungen in Höhe von 92 Tsd. € aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen in Höhe von 84,6 Tsd. € und an Versorger in Höhe von 11,8 Tsd. € enthalten.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG besteht unverändert in Höhe von

46.364.963,00 €.

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

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen wurde ein Gewinn in Höhe von 981,9 Tsd. € erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 5.121,4 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (900 €).

D. Sonstige Angaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Tsd. € auf 3.660,2 Tsd. € vermindert.

Mitgliederbewegung	Anzahl
Stand am 01. Januar 2017	4.346
Zugänge	180
Abgänge	160
davon durch Kündigung	91
durch Tod	43
durch Übertragung	24
durch Ausschluss	2
Stand am 31. Dezember 2017	4.366

Die Mitglieder waren Ende 2017 mit 23.614 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.660,2 Tsd. €.

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

Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	2017	2016
Angestellte	29	27
davon in Teilzeit	4	4
Hausmeister	6	7
Hauswarte	1	1
	36	35

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

- Torsten Eckel ab 01.01.2016
- Torsten Klimke ab 01.01.2015
- Günter Simon bis 31.03.2017

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Günther Freitag, Vorsitzender
Architekt/Rentner
- Reiner Weingarth, stellv. Vorsitzender
Diplom-Ingenieur
- Thomas Bencard, Schriftführer
Journalist
- Klaus-Dieter Föhlinger bis 05.01.2018
Diplom-Ökonom
- Dr. Wolfgang Predl
Diplom-Ingenieur/Rentner
- Hubert Kies
Diplom-Kaufmann
- Barbara Müller
Diplom-Juristin
- Evelyn Schneider
Diplom-Wirtschaftsingenieurin
- Bert Semmler
Diplom-Ingenieur

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.369.890,90 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 236.989,09 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 947.956,36 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

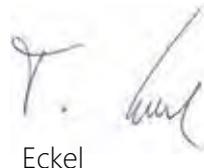
Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.184.945,45 € ausgewiesen.

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

Die Vertreterversammlung möge beschließen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.184.945,45 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen
Anlagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel
Berlin, 14.05.2018



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

Anlage zum Jahresabschluss 2017 **Anlagenpiegel per 31.12.2017**

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2017	Buchwerte 01.01.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	265.599,07	833,00	0,00	0,00	266.432,07	244.561,67	9.255,99	0,00	253.817,66	12.614,41	21.037,40
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.276.895,05	3.559.390,10	482.429,80	5.243.698,33	159.597.553,68	53.622.411,63	2.589.090,34	193.381,13	56.018.120,84	103.579.432,84	97.654.483,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00	317.533,23	48.914,13	3.612,97	0,00	52.527,10	265.006,13	268.619,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	231.795,61	0,00	0,00	0,00	231.795,61	0,00	0,00	0,00	0,00	231.795,61	231.795,61
Grundstücke m. Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00	534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.216,95	88.655,50	2.910,96	0,00	657.961,49	334.563,93	56.201,26	2.906,45	387.858,74	270.102,75	237.653,02
Anlagen im Bau	5.243.698,33	0,00	0,00	-5.243.698,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.243.698,33
Bauvorbereitungskosten	0,00	499.983,44	0,00	0,00	499.983,44	0,00	0,00	0,00	0,00	499.983,44	0,00
Summe Sachanlagen	158.176.712,33	4.148.029,04	485.340,76	0,00	161.839.400,61	54.222.889,69	2.648.904,57	196.287,58	56.675.506,68	105.163.893,93	103.953.822,64
Finanzanlagen											
Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
Anlagevermögen insgesamt	158.445.761,40	4.148.862,04	485.340,76	0,00	162.109.282,68	54.467.451,36	2.658.160,56	196.287,58	56.929.324,34	105.179.958,34	103.978.310,04

Anlage zum Jahresabschluss 2017 **Verbindlichkeiten per 31. 12. 2017 (Vorjahresangaben in Klammern)**

Verbindlichkeiten	insgesamt - Euro -	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert - Euro -	gesichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.926.080,61 (48.942.544,36)	4.434.916,51 (3.244.246,87)	16.719.517,37 (15.138.855,41)	24.771.646,73 (30.559.442,08)	45.926.080,61 (48.942.544,36)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschild Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	5.685.198,31 (5.673.274,06)	5.685.198,31 (5.673.274,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.500,49 (71.267,34)	86.500,49 (71.267,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.071,82 (1.103.542,78)	1.247.071,82 (1.103.542,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.173,29 (25.271,68)	23.173,29 (25.271,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	52.968.024,52 (55.815.900,22)	11.476.860,42 (10.117.602,73)	16.719.517,37 (15.138.855,41)	24.771.646,73 (30.559.442,08)	45.926.080,61 (48.942.544,36)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschild Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschild



Durch die Einsparung von 1.091 t CO₂-Emissionen leistete die

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

im Jahr 2016 einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 16.278 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Europe Wärme AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung* erreicht.

Berlin, den 18.12.2017

Gunther Müller
Vattenfall Europe Wärme AG
Sprecher des Vorstandes

Stefan Preidt
Vattenfall Europe Wärme AG
Leiter Sales Berlin

*Gas-Niedertemperaturkessel mit einer CO₂-Emission von 225 g/MWh Nutzwärme

Zertifikat

für die Lieferung von Grünstrom an die

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Schillingstr. 30

10179 Berlin

Das Zertifikat gilt für

764 MWh im Lieferjahr 2016

764 MWh im Lieferjahr 2017

764 MWh im Lieferjahr 2018

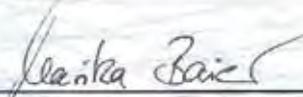
Der Grünstrom stammt vollständig aus umweltschonenden, skandinavischen Wasserkraftwerken und wird in das europäische Verbundnetz eingespeist.

Bei der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien entstehen keine klimaschädlichen CO₂Emissionen. Bei einem Bezug der oben genannten Liefermengen nach aktuellem bundesdeutschen Strommix würden Ihnen für die aufgeführten Lieferjahre 390 Tonnen CO₂ je Lieferjahr zugerechnet.

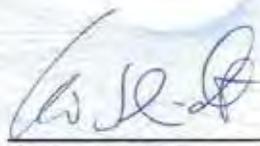
Zur eindeutigen Identifikation der Erzeugungsanlagen ist der Grünstrom mit Herkunftsnachweisen belegt, die die EU-Richtlinie 2009/28/EG erfüllen.

Berlin, den 29.09.2015

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
Chausseestraße 23
10115 Berlin



i. A. Marika Baier



i. V. Kai Schmidt

VATTENFALL 

Impressum



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

Layout, Satz, Druck: KlarText, Fred Gleichmann
Fotos: Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Babest GmbH (S.6,17), Frau Müller (S.7)

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

Der Geschäftsbericht 2017 wird auf der Homepage der WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist Mitglied

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

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