

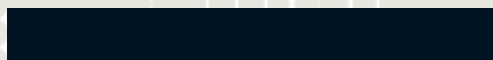
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG · Geschäftsbericht 2018



2018  
geschäfts-  
bericht



SOli-  
darität





  
2018  
geschäfts-  
bericht  
→ **SOLI-**  
darität



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

---

↓  
**geschäftsbericht**  
**Solidarität**



37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
 1 Azubi

**125 Millionen Euro Bilanzsumme**

2.803.527 Euro Jahresüberschuss

kennzahlen  
**zahlen**  
**2018**



Ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten



53,3 %	Eigenkapitalquote
51,3 Mio Euro	Verbindlichkeiten Kreditinstitute
5,23 Euro/m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete
7,4 Mio Euro	Bau und Instandsetzung
5 %	Fluktuationsrate
0,19 %	Leerstandsquote
2,5 Mio Euro	Neubau 2018
60	Wohnungen
1	Mitgliedertreff
1	Tiefgarage

unsere  
in standorte:  
den **besten**  
→ lagen  
zuhaus



**Berlin Mitte**

**Viel Grün und zentrumsnah**

In Mitte befinden sich Ein-, Zwei- und Dreiraum-Wohnungen. Das unmittelbare Stadtzentrum mit seinen historischen Sehenswürdigkeiten wie Fernsehturm, Brandenburger Tor und Museumsinsel, die Spree mit Schifffahrt-Anlegestellen erreicht man fußläufig. Eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und Restaurants runden das Wohnen ab. An junge Leute und Familien ist mit Universitäten, Schulen und Kindereinrichtungen gedacht. Das alles ist mit günstigen Verkehrsanbindungen durch S- und U-Bahn, Bus und Tram sehr schnell zu erreichen.



#### An der Parkaue

##### Klein – aber persönlich

Beliebt bei Jung und Alt: man trifft sich im grünen Innenhof auf ein nettes Gespräch oder um die Natur zu genießen. Hier befinden sich Zwei- und Dreiraum-Wohnungen. Das Ringcenter mit vielen Geschäften und Dienstleistern ist in fünf bis zehn Minuten fußläufig erreichbar. Kurze Wege mit U- und S-Bahn (Ringbahn) in die City machen das Wohngebiet interessant. Die Kindertagesstätte direkt an unserem Wohngebiet ist für junge Familien attraktiv. Nach einem stressigen Tag bietet der Stadtpark Lichtenberg mit Freilichtbühne, Sportanlagen, Kunstobjekten und einem ruhigen großen Teich die Möglichkeit zur Entspannung. Das Theater an der Parkaue ist das größte deutsche Staatstheater für junge Menschen.



---

## Karlshorst

### Sehr ruhig gelegenes Wohngebiet

In diesem gefragten Wohnviertel vermieten wir kleine Drei- und Vierraum-Wohnungen. Die kleinen Einfamilienhausgärten ringsherum bieten Inspirationen für die eigene Balkon- oder Vorgartenbepflanzung. Alle Dinge zum täglichen Leben findet man in unmittelbarer Nachbarschaft. Der U-Bahnhof Biesdorf-Süd ist nah. Mit dem Bus ist man schnell am S-Bahnhof Karlshorst. Der Tierpark Berlin, größter Erlebnistierpark Europas, bietet mit einer weitläufigen Parklandschaft mit über 6.000 Tieren und einem historischen Schloss die Möglichkeit, dem Alltagstrubel zu entfliehen.



## Dankwartstraße

### Praktisch für Singles, Paare, Familien

Die Mitglieder unserer Zwei- und Dreiraum-Wohnungen finden hier alle Dinge zum täglichen Leben in unmittelbarer Nachbarschaft. Der S- und U-Bahnhof Lichtenberg ist zu Fuß in 15 Minuten erreichbar. Das Sana-Klinikum mit dazugehörigem Ärztehaus sowie Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Landschaftspark Herzberge ist ideal für Radfahrer und Fußgänger, das Museum Kesselhaus Herzberge bietet regelmäßig Ausstellungen und Theateraufführungen an.





## Friedrichsfelde

### Ein Mix von Tradition und Moderne

Neubauten und unter Denkmalschutz stehende Altbauten (Gutshäuser) prägen Friedrichsfelde. Hinter dem größten Wandbild der Welt, dem »Friedrichsfelder Triptychon« mit 22.000 m<sup>2</sup> bemalter Fassadenfläche, wohnt es sich gut in schönen hellen und bezahlbaren Ein- bis Fünzimmer-Wohnungen. Der alte Dorfanger hat sich in den letzten Jahren zu einem lebhaften Viertel entwickelt – dank einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schul- und Kindereinrichtungen sowie Verkehrsanbindungen. Vieles ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Mit U- und S-Bahn, Bus- und Straßenbahn ist man in weniger als 15 Minuten in der City. Gleich nebenan befinden sich Tierpark Berlin und Schloss Friedrichsfelde.



### Sechs Themen im Mittelpunkt

#### Tradition · Geschichte – Solidarität wird hier gelebt

Seit am 26. Januar 1956 42 Arbeiter und Angestellte der BEWAG, des VEB Gasversorgung Berlin und der Groß-Berliner Wasser- und Entwässerungswerke die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) Solidarität gründeten, hat sich rund um unsere Häuser sehr viel getan. In erster Linie wurde die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft durch das hohe persönliche und ehrenamtliche Engagement vieler Mitglieder in den einzelnen Entwicklungsetappen geprägt. Genossenschaftliche Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind Werte, die untrennbar mit

dem Werden und Wachsen unserer Genossenschaft verbunden sind. Sie zu pflegen, zu leben und weiterzuentwickeln hat schon immer im Mittelpunkt unseres Handelns gestanden. In den vergangenen dreiundsechzig Jahren haben hier viele Familien – und inzwischen sogar einige Generationen – ein wahres Zuhause gefunden. Das Ergebnis unserer Entwicklung in den letzten Jahrzehnten ist eine wirtschaftlich stabile Wohnungsbaugenossenschaft, die ihren Mitgliedern ein attraktives, sicheres und familiäres Zuhause bietet.



sechs  
themen  
im  
mittelpunkt

## Wirtschaftliche Situation

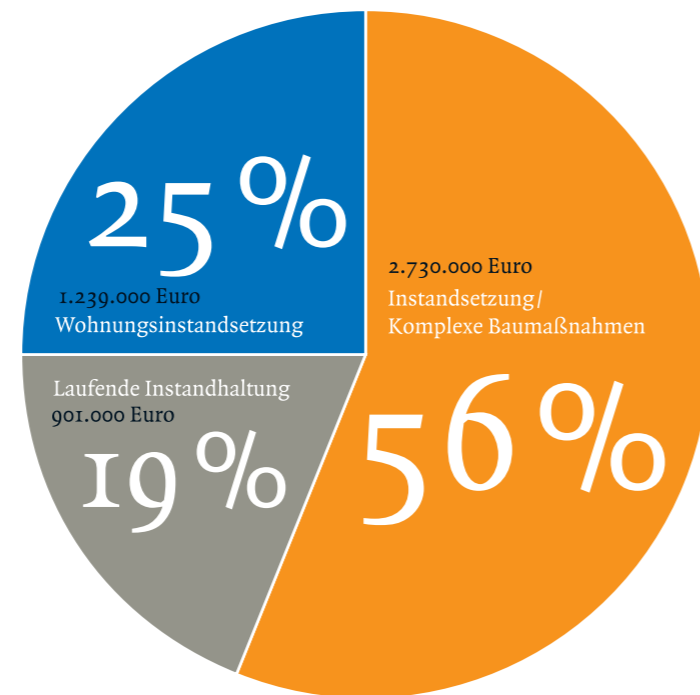
### Eine solide Basis für die Zukunft

Als Wirtschaftsunternehmen müssen wir ökonomisch handeln, stellen in den Mittelpunkt unseres Handelns aber immer unsere Mitglieder, die über ihre Genossenschaftsanteile am Unternehmen beteiligt sind.

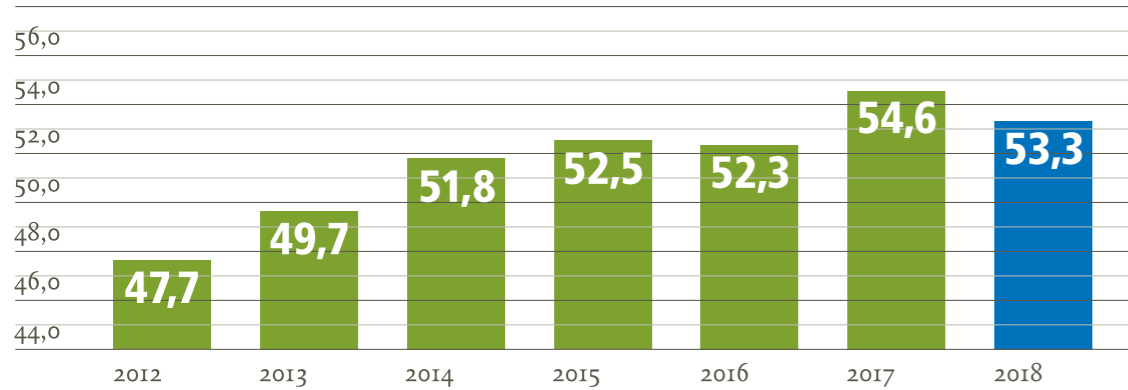
Wirtschaftlich streben wir daher nach einem soliden Wachstum, welches unseren Mitgliedern gleichzeitig eine größtmögliche Sicherheit gewährleistet. Unsere Gewinne investieren wir zu einem Großteil in den Bau und Erhalt unserer Gebäude. Wir achten auf eine adäquate Betriebsgröße, eine angemessene Eigenkapitalausstattung und ausreichende Rentabilität. An spekulativen Geschäften beteiligen wir uns nicht und haben die Kapitalbeteiligung an unserer Genossenschaft begrenzt, um nicht selbst als Spekulationsobjekt gehandelt zu werden. Unsere unternehmerische Tätigkeit beschränken wir bewusst auf die Region Berlin. Wir fühlen uns

unserer Stadt verbunden und wollen unseren Beitrag dazu leisten, sie für jedermann lebenswert zu gestalten. Über unsere Verbände und Organisationen beteiligen wir uns aktiv an wohnungspolitischen Entscheidungen und engagieren uns aktiv in der Quartiersarbeit. Mit Neubauprojekten sorgen wir für eine kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes und mit bezahlbaren Nutzungsgebühren für eine Begrenzung der Mietsteigerungsraten. Großen Wert legen wir bei unseren Wohnungen und Gebäuden auf eine hohe Qualität, bei Neubau und Modernisierung achten wir auf aktuelle technische Standards. Den künftigen Generationen fühlen wir uns gegenüber verpflichtet und legen besonderes Augenmerk auf klimaschonende Technik und regenerative Energien. Dienstleister und Handwerker wählen wir vorrangig aus unserer Region, um ansässige Unternehmen zu fördern und Arbeitsplätze in der Region zu erhalten.

Bauliche Investitionen 2018



Entwicklung der Eigenkapitalquote in Prozent



## Moderate Mieten

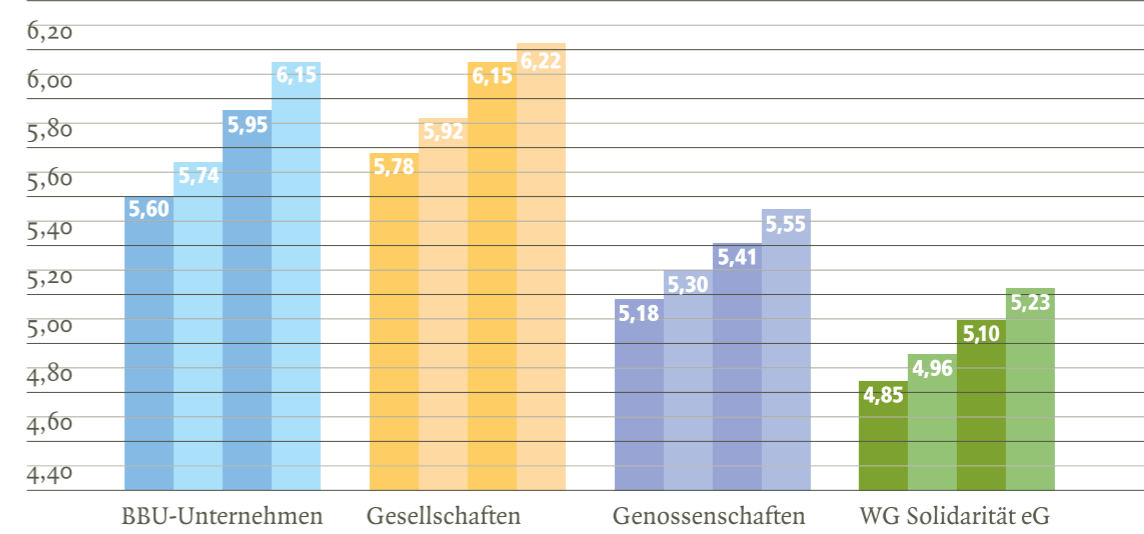
### Vorreiter für soziales Wohnen

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zeigt, wie Wohnen als Spekulationsgegenstand individuelle Lebenschancen stark beeinflussen kann. Die Durchschnittsmieten in Berlin stiegen in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen deutschen Städten immens – die Instrumente des Senats wie Mietpreisbremse und Mietendeckel zeigten eher das Gegenteil der erhofften Effekte.

Im Berliner Mietermarkt sind Wohnungsbaugenossenschaften ein Garant für soziale und bezahlbare Mieten. Die durchschnittliche Mietsteigerungsrate der WG Solidarität eG lag zwischen 2015 und 2018 bei 1,13 %. Die Nettokaltmieten unserer Genossenschaft liegen somit deutlich unter dem Durchschnitt des jeweiligen Mietspiegels. Damit hat sich die WG Solidarität trotz umfassender Modernisierung ihrer Bestände im

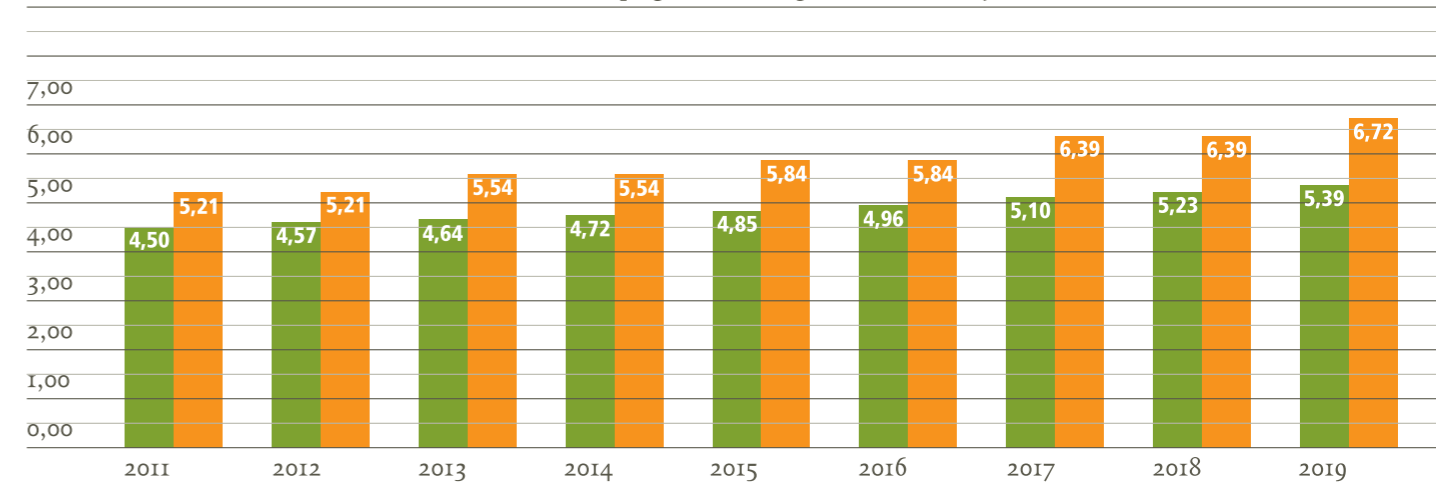
Interesse ihrer Mitglieder für stabile und sozial verträgliche Mieten positioniert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,23 Euro/m<sup>2</sup>. Um die wirtschaftlichen Belastungen für den Faktor Wohnen für die Mitglieder so gering wie möglich zu halten, verfolgen wir seit Jahren ein aktives Betriebskostenmanagement. Auch im aktuellen Geschäftsjahr konnten wir hier einige Akzente setzen und der allgemeinen Teuerung entgegenwirken. 2018 ist die WG Solidarität dem »Bündnis für Wohnen im Bezirk Berlin-Lichtenberg« beigetreten. Das Bündnis dient vor allem dazu, den Wohnungsbau in Lichtenberg sozial verträglich zu beschleunigen. Die Genossenschaft leistet dafür mit attraktiven und bezahlbaren neuen Wohnungen in Lichtenberg ihren Beitrag.

Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand 2015–2018 · Angaben in Euro/m<sup>2</sup> im Monat



Gegenüberstellung der Nettokaltmieten der WG zum Mittelwert des jeweiligen Berliner Mietspiegels

■ Durchschnittliche NKM WG ■ Mittelwert des Mietspiegels Angaben in Euro/m<sup>2</sup> je Monat



### Der ganze Bestand in bestem Zustand

Sämtliche baulichen Investitionen werden mit dem Ziel umgesetzt, die Zufriedenheit der Mitglieder/Mieter weiter zu erhöhen, sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Alle Investitionen sind daher natürlich auch langfristig und nachhaltig orientiert. Unsere aktuelle Neubautätigkeit erfolgt ausschließlich auf Grundstücken, die sich seit Jahren im Bestand der Genossenschaft befinden. Aber auch der Erwerb neuer Grundstücke und die Erweiterung der Wohnanlagen wird angestrebt.

Schwerpunkte der 7,4 Mio Euro für die laufende Instandhaltung/Instandsetzung waren die Weiterführung der Sanierung der Treppenhäuser

und Dächer, der Beginn der Umsetzung des Programms Nachrüstung von Aufzügen, die Prüfung und Instandsetzung von Feuerwehrezufahrten und Blitzschutzanlagen, die Sanierung der Wohnungen vor Neueinzug sowie diverse Instandsetzungen an Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen. Durch vorbeugende Wartung von Gebäudeteilen und regelmäßige Wartung der technischen Anlagen wird dem Bualterungsprozess gezielt entgegengesteuert. Das wertmäßig größte Bauvorhaben 2018 war der Neubaubeginn von weiteren 60 Wohnungen und eines Mitglieder-treffs in der Kurzen Straße 3–3C – barrierefrei, mit zeitgemäßer Ausstattung und Tiefgarage.



Aktueller Gestaltungsentwurf zum Neubau Kurze Str. 3–3C  
Rechts: Erster Spatenstich am 26. Juni 2018



### Im Sinne künftiger Generationen

Die WG Solidarität beteiligt sich jährlich aktiv an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz, prüft laufend die Möglichkeiten der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Quellen und treibt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes stetig voran. Beim Neubau setzen wir auf höchste Energieeffizienz.

Ziel ist eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser, Boden und Abfall. Die Energieverbrauchs- ausweise der Wohngebäude liegen fast alle im grünen Bereich, d.h. unter

100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet. Bisherige Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung, neue Fenster, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung wirken nachhaltig. Mit der aktuellen Einsparung von 1.113 t CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet die Solidarität einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, die Herkunft der Elektrizität stammt zu 100% aus erneuerbaren Energien. Die Solidarität hat in einer dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex entsprechenden Erklärung die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit in der Genossenschaft transparent dokumentiert.



Blick auf die Baustelle, Stand Dezember 2018



Luftbild vom Baufeld, Neubau



Blick auf die Baustelle, Stand Juli 2019

## Ehrenamtliches Engagement

### Hier ist immer etwas los

Die Solidarität versteht sich als Teil unseres Gemeinwesens. Daher fördern wir kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten unter unseren Mitgliedern mit dem Ziel, das Wohnen in unserer Genossenschaft noch lebenswerter zu gestalten. Aktivität und bürgerschaftliches Engagement sind bei uns Unternehmensphilosophie, denn Gutes tun bringt Gewinn für alle. So vermitteln wir den Menschen vor Ort Kontakte, Frohsinn und Zukunftsperspektiven. Damit leisten wir auch einen wichtigen Beitrag für mehr Familienfreundlichkeit in unserer Stadt, setzen uns für attraktive Freizeitangebote und eine passende Betreuung für ältere Menschen ein. Mit einer Vielzahl an kulturellen Angeboten und Veranstaltungen tragen wir zur Förderung

einer aktiven Nachbarschaft, sozialer Kontakte und zum genossenschaftlichen Miteinander bei. Seit Jahren engagieren wir uns aktiv in Partnerschaften mit einer Grundschule und einer Kita. Diese breite Veranstaltungspalette können wir dank der vielen ehrenamtlich engagierten Mitglieder anbieten, die maßgeblich dazu beitragen, dass sich unsere Mitglieder viel mehr teilen, als nur eine gemeinsame Adresse.



Mitglied und Hobbymaler Dr. Nordhorst  
Links: Stand auf einem Mieterfest  
Unten: Einmal die Woche:  
Gymnastikgruppe der Soli



Oben: Patenklasse auf dem Mieterfest  
Oben rechts: Schulprojekt mit der Patenklasse  
Rechts: Soli-Line-Dance-Gruppe im Einsatz  
Unten: Mieterfeste in den Wohngebieten



lage-  
bericht  
für das geschäfts-  
jahr  
2018

# I. grund- lagen des unter- nehmens

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1. Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG fördert ihre Mitglieder gemäß der Satzung vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, betreuen und alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Diesen Grundsätzen verpflichtet, sieht der Vorstand seine Aufgabe auch darin, das Wohnen in der Genossenschaft durch Stärkung der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten, das soziale Miteinander zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten. Der Mensch steht im Mittelpunkt, ganz gleich, ob Mitglied, Mitarbeiter oder Geschäftspartner. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird auch künftig sichergestellt, den Mitgliedern der Genossenschaft gut ausgestatteten Wohnraum zu moderaten Nutzungsgebühren anbieten zu können. Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück, welches durch den Baubeginn eines weiteren Neubaus gekennzeichnet war.

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.204 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 145 noch im Eigentum der Genossenschaft befindliches Sondereigentum in Eigentümergemeinschaften. Der Bestand an Wohnungen in den vier privaten Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) wurde gemäß Beschluss der Außerordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2018 durch Verkauf von 10 Wohnungen weiter reduziert.

Im vermieteten und verwalteten Bestand der Genossenschaft befanden sich weiterhin 6 Gästewohnungen (wie Vorjahr), 329 gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume (2017: 323), 305 Rollatoren- und Fahrradboxen (2017: 269), 459 Pkw-Stellplätze und Garagen (2017: 459) sowie 24 Pachtparzellen und ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten.

### 1.2. Strategie und Ziele

Grundlage der langfristigen Geschäftspolitik ist der eingangs beschriebene Zweck der Genossenschaft. Ferner ist die Erhaltung und der Ausbau der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft von strategischer Bedeutung.

Der Erhalt der Bestände mit der gleichzeitigen Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die demografischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen wird auch weiterhin eine Hauptaufgabe der Genossenschaft in den nächsten Jahren bleiben. Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2018 bis 2027 sind dazu umfangreiche Investitionen, u.a. für die laufende Instandsetzung, die Wohnungsinstandsetzungen, das Aufzugsprogramm und Einzelmaßnahmen, in Höhe von insgesamt mehr als 50 Mio. € geplant.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft, zur Risikostreuung und zur Erfüllung des Förderzwecks sowie veränderter Wünsche der Mitglieder ist es aber auch notwendig, das Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen zu erweitern. Dazu werden den Mitgliedern bis Herbst 2020 mit Fertigstellung unseres Neubauvorhabens Kurze Str. 3, 3A und 3B weitere 60 moderne Wohnungen mit 73 Tiefgaragenstellplätzen und einem neuen Nachbarschaftstreff in der Kurze Str. 3C zur Verfügung stehen. ●●●

# 2. wirtschafts- bericht



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Wirtschaft in Deutschland kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) stützte mit der Weiterführung ihrer »Null-Prozent-Politik« die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 Prozent knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

#### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandszahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6%), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele

ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess. Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

#### Berlins Wirtschaft wächst robust

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 %) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 %) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 Prozent. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 Prozent auf 7,6 Prozent ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

#### Wohnraum weiter stark nachgefragt

Die Berliner Bevölkerungszahl wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.



### Prognose: Berliner Expansion etwas abgebremst

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

### 2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich 2018 gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben in Tsd. €):

Jahr	2016	2017	2018
Umsatzerlöse	11.539	12.015	12.373

Die Sollmieten in der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren wie folgt dar (Angaben netto kalt je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat in €):

Jahr	2016	2017	2018
WG Solidarität eG	4,96	5,10	5,23
BBU-Mitgliedsunternehmen	5,74	5,95	6,15

Auf der Grundlage der von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossenen Grundsätze zur Gestaltung der Mieten und Pachten wurden in 314 Bestandswohnungen im Wohngebiet Parkaue in Lichtenberg die Nettokaltmieten ab dem 1.6.2018 angehoben.

Die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2018 zeigt im Vergleich zu den Vorjahren folgende Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

Jahr	2016	2017	2018
Neuvermietungen gesamt	156	215	156
davon Umzüge innerhalb d. WG	27	54	30
Quote Neuvermietung in %	4,9	6,7	4,7

Die geringere Zahl der Neuvermietungen und Umzüge gegenüber dem Vorjahr ist durch die Erstneuvermietung der Neubauwohnungen mit insgesamt 55 Neubezügen im Jahr 2017 begründet.

Am 31.12.2018 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,8 Prozent vermietet. Die Kennzahl »Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand« liegt per 31.12.2018 in Höhe von 0,33 Prozent der Nettokaltmiete Soll (2017: 0,46 Prozent) unter der Kennziffer des Vorstandes gemäß Qualitäts-handbuch.

#### Wohnungskündigungen

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

Jahr	2016	2017	2018
Wohnungskündigungen	163	170	159
Fluktuationsquote in %	5,1	5,3	5,0

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

### 2.3. Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

Jahr	2016	2017	2018
Mitgliederstand am 1.1.	4.261	4.346	4.366
Zugänge	225	180	239
davon Übertragung	33	24	27
Abgänge	140	160	144
davon durch Kündigung	80	91	66
davon durch Tod	25	43	29
davon durch Übertragung	35	24	31
davon durch Ausschluss	0	2	18
Mitgliederstand am 31.12.	4.346	4.366	4.461

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2018 beträgt 57,84 Jahre (2017: 57,51 Jahre).

Mit umfangreichen sozialen Aktivitäten und zahlreichen Freizeit- und Veranstaltungsangeboten wurden die Mitglieder und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert. Langjährige Patenschaftvereinbarungen mit einer Kita und einer Grundschule in Lichtenberg prägen weiterhin das soziale Engagement der Genossenschaft. Damit leisten wir einen Beitrag für nachhaltigen Ausbau der Angebote für junge Familien und ihre Verankerung in den Wohngebieten der Genossenschaft.

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders für sozial schwache und ältere Mitglieder für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu gehört die angebotene Mietschuldnerberatung, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitgliedertreffpunkte realisiert werden.

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 untereinander und mit dem Vorstand.



### 2.4. Investitionen in den Bestand

Auch im Jahr 2018 wurden die baulichen Investitionen mit dem Ziel umgesetzt, die Zufriedenheit der Mitglieder/Mieter weiter zu erhöhen, sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Alle Investitionen sind langfristig und nachhaltig orientiert.

Unsere aktuelle Neubautätigkeit erfolgt ausschließlich auf Grundstücken, welche sich schon seit Jahren im Bestand der Genossenschaft befinden. Der Erwerb neuer Grundstücke wird ebenso angestrebt wie die Erweiterung der Wohnanlagen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 7.381 Tsd.€ Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen aufgewendet.

Schwerpunkte der laufenden Investitionen waren der Beginn der Bautätigkeit für den Neubau Kurze Straße 3–3C, die Weiterführung der Sanierung der Treppenhäuser und Dächer, der Beginn der Umsetzung des Programms Nachrüstung von Aufzügen, die Prüfung und Instandsetzung von Feuerwehruzufahrten und Blitzschutzanlagen, die Sanierung der Wohnungen vor Neueinzug sowie diverse Instandsetzungen an Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen. Durch vorbeugende Wartung von Gebäudeteilen und regelmäßige Wartung der technischen Anlagen wird dem Baulterungsprozess gezielt entgegengesteuert.

Das wertmäßig größte Bauvorhaben 2018 war der Neubaubeginn von weiteren 60 Wohnungen und eines Mitgliedertreffs in der Kurzen Straße 3–3C. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein und eine zeitgemäße Ausstattung erhalten. Weiterhin wird eine Tiefgarage errichtet. Im Jahr 2018 wurden 2.512 Tsd. € für den Neubau investiert.

Das Programm »Instandsetzung Treppenhäuser und Hauseingänge« wurde mit einem Investitionsvolumen von 1.420 Tsd. € weitergeführt. Es wurden die Treppenhäuser der Aufgänge Alt-Friedrichsfelde 40, Am Tierpark 12 und 16, Rutnikstraße 2a und 2b und Neue Blumenstraße 1 instandgesetzt und teilweise Wohnungseingangstüren erneuert. Mit der Dachsanierung der Häuser Berolinastraße 1–3 und 15–17 haben wir das Programm Dachsanierung weitergeführt.

Wir haben das Ziel, weitere Wohnungen barrierearm erreichbar zu machen. Dazu werden Kleinaufzüge in unsere Häuser eingebaut und bestehende Aufzugsanlagen so verändert, dass sie ohne Stufen zu erreichen sind. Im Jahr 2018 wurde mit diesen Leistungen begonnen. Die Aufgänge Neue Blumenstraße 1–4 erhielten je einen neuen Kleinaufzug. Diese Aufzüge ermöglichen ein stufenloses Erreichen der Bestandsaufzüge und der Kellerräume. Gleichzeitig werden die Treppenhäuser brandschutztechnisch ertüchtigt und renoviert.

Mit der Planung der Neugestaltung des Aufzugs Am Tierpark 14 wurde begonnen, die Errichtung weiterer Kleinaufzüge ist vorgesehen. Auf dem Hof der Neue Blumenstraße 1 wurde eine Fahrradgarage für 15 Fahrräder und 3 separate Stellplätze mit elektrischer Ladestation für Rollstühle, E-Scooter oder E-Bikes errichtet.

Zur Vorbeugung von Rohrbrüchen durch geplatze Wasserschläuche wurden in den Aufgängen Alt-Friedrichsfelde 29–30 Mehrschichtverbundrohre als Wohnungsverteiler für die Warm- und Kaltwasserversorgung eingebaut.

Abstimmung der Vertreter, Jahresabschluss 2018

Zur Erhöhung der Sicherheit wurden alle Blitzschutzanlagen der Genossenschaft überprüft und Mängel beseitigt, die Feuerwehrzufahrt Am Tierpark 12–26 und die Wegbeleuchtung in der Robert-Uhrig-Straße 7–13 neu gestaltet. Weiterhin wurden die Schließanlagen der Technikräume erneuert. In der Massower Straße wurde ein Spielplatz errichtet. In der Berolinastraße 15–17 sind die Vorgärten neu gestaltet und in Friedrichsfelde alle Parkplatzmarkierungen erneuert worden.

Im Rahmen der komplexen Wohnungsinstandsetzung nach Mieter-/Nutzerwechsel wurden gemäß den Qualitätsanforderungen der Genossenschaft 88 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.263 Tsd. € fertiggestellt. Der Gesamtaufwand für die laufende Instandhaltung betrug im Jahr 2018 insgesamt 901 Tsd. €.

Auf Anfrage von Mitgliedern wurden Rollatorboxen aufgestellt, Wannen zu Duschbädern umgebaut, Schwellen entfernt, Haltegriffe und zusätzliche Handläufe angebracht. Mit der Elektroplanung für die Zählerzentralisation in der Rutnikstraße und mit der Vorbereitung der Heizungs-umstellung auf Fernwärme in der Brehmstraße 26–32 sowie der Kötztin-gerstraße 34–40 wurde in 2018 ebenfalls begonnen. Für die Schillingstraße 30 entstand ein Grundkonzept für die brandschutztechnische und elektro-technische Ertüchtigung.

Auch im Jahr 2018 waren die Mitglieder der Genossenschaft bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. Durch die Mitglieder wurden ca. 26,8 Tsd. € in Kaltverglasungen investiert. Bei Modernisierungsleistungen wie z.B. Badumbau 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. Betriebs- und Heizkosten sind für unsere Genossenschaft eine durchlaufende Kostenposition. Es werden alle Möglichkeiten genutzt, diese möglichst für unsere Bewohner gering zu halten.

Im Berichtsjahr wurden die Leistungen der Hausreinigung und die Lieferung Hausstrom neu ausgeschrieben. Unser langjähriger Stromlieferant Vattenfall hatte kurzfristig zum Vertragsende 2018 eine deutliche Preiserhöhung angezeigt. Nach Ausschreibung und Vergabe konnte die Leistung Hausstrom an die GASAG zu günstigeren Konditionen als bisher von Vattenfall vergeben werden.



Kleinaufzug Neue Blumenstr. 1–4

## 2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Umweltschutz

Wie jedes Jahr beteiligte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG aktiv an den Initiativen des »Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.« (BBU) zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz.

Die Wohnungsbaugenossenschaft prüft laufend die Möglichkeiten der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Quellen und treibt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes stetig voran. Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf höchste 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, Boden und Abfall.

### Energieeinsparung

Die Energieverbrauchsausweise der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von sechs Objekten im grünen Bereich, d.h. unter 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027. Zur Sicherung der Versorgung der Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde bis 2020 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, neue Fenster, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung wirken hier nachhaltig.

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

Eine umfassende Analyse der CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt einschließlich der Werte des Jahres 2017 für Heizung und Warmwasser vor. Der durchschnittliche jährliche CO<sub>2</sub>-Kennwert des Gesamtbestandes der Genossenschaft (ohne Neubau) liegt bei 18,71 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Anzahl der Wirtschaftseinheiten ergibt sich ein Wert von durchschnittlich 1,14 Tonnen CO<sub>2</sub> je Wirtschaftseinheit.

Durch die Einsparung von 1.113 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen leistete die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 16.614 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht. Durch den Abschluss eines neuen Öko-Stromlieferungsvertrages zur Belieferung mit elektrischer Energie mit der GASAG AG unterstützen wir den Umweltschutz weiterhin aktiv mit. Denn die Herkunft der Elektrizität wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien vom Qualitätslabel RenewablePLUS zertifiziert.

### Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld der Wohnobjekte mit rund 850 Bäumen. Die notwendigerweise gefälltten 11 Bäume wurden durch 39 neue Bäume ersetzt. Dies geschah auf Grund des Platzmangels auf eigenen Grundstücken auch auf dem öffentlichen Land.

## Flächenentsiegelung

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst und dort, wo es möglich war, entsiegelt. Durch den Umbau von Niederschlagswasserleitungen und die Anlage neuer Grünflächen wurden Versickerungsflächen für Niederschlagswasser geschaffen.

## Nachhaltigkeit

Die Genossenschaft hat erstmals in einer dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex entsprechenden Erklärung die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit in der Genossenschaft transparent dokumentiert. Der Vorstand beachtet in seiner Geschäftspolitik, dass heutige Entscheidungen spätere Generationen nicht schlechter stellen oder in ihrer Entwicklung behindern. Zukünftig werden auch die Mitarbeiter für dieses Thema weiter sensibilisiert und in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft eingebunden.

## Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stuft die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2017 mit Schreiben vom 09.11.2018 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

## Datenschutz

Zur Absicherung der neuen und höheren Anforderungen an den Datenschutz gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung wurde ab dem 25. Mai 2018 das Datenschutzrecht innerhalb der Europäischen Union einheitlich und unmittelbar geregelt. Die neuen Vorschriften setzen eine laufende Information und Schulung sowie Kenntnisse des Rechts und im Umgang mit Behörden voraus. Deshalb hat der Vorstand beschlossen, statt der bisherigen internen Lösung einen externen Datenschutzbeauftragten zu bestellen und einzusetzen. Durch diesen werden kontinuierlich Empfehlungen für die weitere Umsetzung des neuen Datenschutzrechts in der Genossenschaft gegeben und umgesetzt.

## Bündnis für Wohnen Lichtenberg

Am 24.08.2018 ist die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG dem »Bündnis für Wohnen im Bezirk Berlin-Lichtenberg« beigetreten. Gemeinsam mit dem Bezirksbürgermeister unterzeichneten die Vorstandsmitglieder das Bündnispapier. Das Bündnis dient vor allem dazu, den Wohnungsbau in Lichtenberg sozial vertraglich zu beschleunigen. Die Genossenschaft leistet dazu mit attraktiven und bezahlbaren neuen Wohnungen in Lichtenberg ihren Beitrag.



Unterzeichnung der Vereinbarung »Bündnis für Wohnen«

## 2.6. Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2018 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 51.333,0 Tsd. € (Vorjahr 45.926,1 Tsd. €). Darin enthalten sind Kreditaufnahmen in Höhe von 9.746 Tsd. € für den Neubau und die Aufzugserweiterung sowie 96,1 Tsd. € von Kreditraten aus Dezember 2018, die erst Anfang Januar 2019 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Dem gegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.002,5 Tsd. €. Die Kreditverbindlichkeiten der Genossenschaft sind bis zum Mai 2020 komplett vertraglich abgesichert.

## 2.7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2018
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	13	16
Technische Angestellte	16	12
Hausmeister	6	7
Hauswarte	1	0
<b>Gesamt:</b>	<b>38</b>	<b>37</b>

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2018 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmangement 33 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Verfügung. Drei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 27,0 Tsd. € (2017: 27,2 Tsd. €) investiert. Im Jahr 2018 nahmen die Mitarbeiter an zahlreichen betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungsmaßnahmen teil. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen 2018 waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung. • • •

# lage **3.** der genossen- schaft

## 3. Lage der Genossenschaft

### 3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.803,5 Tsd. € (+ 433,6 Tsd. €). Dabei steht dem zum Vorjahr um 455,1 Tsd. € gestiegenen Geschäftsergebnis ein Zins- und Beteiligungsergebnis von -21,5 Tsd. € gegenüber. Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 477,0 Tsd. €.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 406,2 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen im Bestand und höheren Neuvertragsmieten. Hierzu zählt auch der Neubau Massower Str. 22–24 A, der erstmals mit einem kompletten Jahr in den Umsatzerlösen enthalten ist (+208,9 Tsd. €). Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen die Verkäufe von Eigentumswohnungen (922 Tsd. €), die gegenüber dem Vorjahr um 60 Tsd. € gesunken sind.

Für die Abnahme der Aufwandsseite um 8,2 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten. Die Zunahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen um 187,5 Tsd. € ist durch bauliche Maßnahmen zur Sanierung der Wohnhäuser begründet. Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 119,6 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr. Offene Stellen konnten mit qualifiziertem Personal besetzt werden. Dem gegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite sowie durch Umschuldung zu günstigeren Konditionen um 529,1 Tsd. € zum Vorjahr.

### 3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 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. €):

Jahr	2017	2018
Stand 1. Januar	8.094,4	6.286,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.808,0	7.513,7
Stand 31. Dezember	6.286,4	13.800,1

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2018 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition »B Umlaufvermögen – Flüssige Mittel« und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, ausgewiesen unter der Position »B Umlaufvermögen – sonstige Wertpapiere«.

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Das beruht im Wesentlichen auf der Aufnahme von einem langfristigen Darlehen mit einem Zinssatz von 2,2%. Dadurch besteht für die Darlehen der Genossenschaft weiterhin Planungssicherheit hinsichtlich der Kapitaldienstbelastung. Alle Kredite sind dinglich gesichert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (4.002,4 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (3.405,8 Tsd. €) benötigt. In der langfristigen Planung bis 2028 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:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Liquide Mittel in Tsd. €	4.229,5	6.817,8	8.094,4	6.286,4	13.800,1

Mit den Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

### 3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist geordnet. Im Berichtsjahr 2018 ist die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 8.038,6 Tsd. € auf 119.726,0 Tsd. € gestiegen. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 105.648,3 Tsd. € wird durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 12.056,4 Tsd. € noch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung stehen. Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich von 105.180,0 Tsd. € (2017) auf 105.648,3 Tsd. € erhöht. Das ist im Wesentlichen durch die Aktivierungen 2018 aus Baumaßnahmen, dabei insbesondere aus Neubau, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet.

Die Eigenkapitalquote ist in der Vermögenslage auf 55,5 % (Vorjahr 57,0 %) gesunken, da sich das Verhältnis im langfristigen Bereich für Eigen- und Fremdmittel aufgrund des angestiegenen Fremdkapitals verändert hat.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Eigenkapitalquote</b>					
der Bilanz in %	51,84	52,55	52,31	54,57	53,25
Leerstand in %	0,06	0,19	0,32	0,25	0,19
<b>Nettokaltmiete</b>					
(Soll) in €/m <sup>2</sup>	4,72	4,85	4,96	5,10	5,23
<b>Instandhaltungsfremdkosten</b>					
in €/m <sup>2</sup>	10,19	15,92	17,66	20,38	21,57
<b>Kapitaldienst zur Nettokaltmiete</b>					
(Ist) in %	43,84	43,50	43,16	42,27	42,44

Die Kennzahlen liegen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die jährlichen Jahresüberschüsse liegt die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 %.

Der jährliche Zinsaufwand beträgt bezogen auf das Fremdkapital am Bilanzstichtag 2,66 % (Vorjahr 4,15 %) und wurde als wesentlicher Aufwandsposten durch die Neukreditaufnahmen und Umschuldungen weiter gesenkt.

### 3.5. Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2018 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. ●●●



# 5. prog nose-

bericht

#### 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 2019 voraussichtlich 2.571 Tsd. €. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen werden in Höhe von 12.589 Tsd. € erwartet. Im Jahr 2019 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.

Seit zehn Jahren verzeichnet Berlin einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Die Auswirkungen dieses Wachstums sind insbesondere für Wohnungssuchende deutlich spürbar. Die Preise steigen, während das Angebot, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum, nicht Schritt hält. Neubau, aber auch die Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand, sind deshalb wichtiger denn je. Laut Stadtentwicklungsplan Wohnen werden bis zum Jahr 2021 jährlich 20.000 Wohnungen gebraucht, um die zusätzliche Nachfrage und das aufgelaufene Defizit auszugleichen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in Berlin in den nächsten Jahren weiter steigen. Die Genossenschaft stellt sich dieser Verantwortung. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft haben sich darauf verständigt, den Mitgliedern eine weitgehende finanzielle und planbare Sicherheit für einen überschaubaren Zehnjahreszeitraum bis 2027 zu geben.

Folgende Änderungen des Mietkonzepts für Erhöhungen der Nettokaltmieten wurden beschlossen: Alle fünf Jahre werden die Mieten bis einschließlich 2027 auf Basis des § 558 BGB in Verbindung mit dem Berliner Mietspiegel angemessen erhöht. Um soziale Härten zu vermeiden,

werden Kappungsgrenzen für die rechtlich möglichen Mieterhöhungen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße eingeführt.

Bei Modernisierungen aufgrund von Mieterwünschen werden Mieterhöhungen individuell vereinbart. Ansonsten wird nach Modernisierungen weitgehend auf die Erhebung der gesetzlich möglichen Modernisierungsumlage verzichtet, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Genossenschaft schränkt im Bestand die Neuvermietungspreise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete als freiwillige Selbstverpflichtung ein. Von möglichen Erhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus macht die Genossenschaft nur in wenigen Ausnahmefällen Gebrauch. Bei der Festlegung des Neuvermietungspreises berücksichtigt die Genossenschaft die durchzuführenden Investitionen in den Wohnungen, die Ausstattung der Wohnung, die Attraktivität des Wohngebietes und den Zustand des Gebäudes. Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2019 sind neben dem Neubau Kurze Straße 3–3 C, die Fortführung des Sanierungsprogramms der Treppenhäuser, Aufzugsanlagenenerweiterungen zur ebenerdigen Erreichbarkeit der Wohnungen, Instandhaltungen sowie Wohnungsmodernisierungen.

Planmäßig wird das aktuelle Neubauvorhaben Kurze Str. 3–3 C realisiert. Nach dem aktuellen Bauablauf wird der Rohbau bis Ende November 2019 abgeschlossen und der Innenausbau im Zeitraum September 2019–August 2020 durchgeführt. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist für September 2020 geplant.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Außerordentlichen Vertreterversammlung vom 24.01.2017 wurden im Jahr 2018 zehn Eigentumswohnungen verkauft. Hiervon wurden in 2018 Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 1.148,0 Tsd. € zahlungswirksam. Aus dem Verkauf dieser Wohnungen resultieren Erträge in Höhe von 922,2 Tsd. €. Mit Stand 30.04.2019 wurden vier weitere Eigentumswohnungen verkauft. Somit verbleiben mit Stand 01.04.2019 141 Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand.

# 4. nach- trags- bericht

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

Im laufenden Jahr und in den Folgejahren erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand. Bei einem Wechsel der Wohnungsnutzer wird 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. • • •

# chancen und risiko

## 6. bericht

### 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 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 2028 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen 2018 informiert.

#### 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:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
kritische Grenze					
größer 50 %	43,84	43,50	43,16	42,27	42,44

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. Trotz intensiver Bemühungen des Vorstandes und vieler Gespräche mit der Senatsverwaltung, der Wohnbauleitstelle, dem BBU, der Berliner Immobilienmanagement GmbH und Entscheidungsträgern im Bezirksamt Mitte liegt bis heute kein für die Genossenschaft wirtschaftlich vertretbares Kaufangebot für das Ärztehausgrundstück in der Schillingstraße 12 vor.

Deshalb hat der Vorstand entschieden, die weiteren Neubauaktivitäten auf die vorhandenen Grundstücke in Hoppegarten zu konzentrieren.

Große Chancen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die intensive Einbindung vieler ehrenamtlich tätiger Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen planmäßiger, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden können. Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern auch in der Mitgliederbetreuung ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen.

Die Zusage 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.

Angesichts des sich entwickelnden allgemeinen Fachkräftemangels wird der in den nächsten Jahren bevorstehenden Personalfuktuation (Ruhestand) starke Beachtung geschenkt. Einerseits bildet die Genossenschaft seit 2017 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus, der eine weitere in 2019 folgt. Andererseits wird zunehmend auf eine angemessene Entwicklung der Löhne und Gehälter geachtet, um weiterhin qualifiziertes Personal einstellen und beschäftigen zu können.

#### 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 2018 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2028 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

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

In den jährlichen Abstimmungen des Policenspiegels mit dem Versicherungsmakler wird die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges überprüft und an sich ändernde Gegebenheiten angepasst.

Das Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Dadurch könnten sich zusammen mit einem hohen Verschuldungsgrad privater Haushalte Zahlungsausfallrisiken ergeben. Durch die moderate Mietpolitik aber auch konsequente Bearbeitung offener Forderungen im Mahn- und Klagewesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen. ●●●



# 7. risikobericht erstattung in bezug auf die verwendung von finanzinstrumenten

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

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung weitreichender Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird auch weiterhin einen der größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hat das gegenwärtig niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen. Dies ist bis einschließlich Zinsbindungsende 2026 erfolgt bzw. sind Rückzahlungen fälliger Kredite in der langfristigen Planung vorgesehen. 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. Verbindlichkeiten werden jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bezahlt und Skonto-Abzugsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die guten Kennziffern und die stabile wirtschaftliche Lage ergeben beim Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Durch die Bundesbank wurde, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

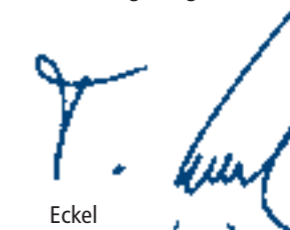
Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat im Rahmen einer zehnjährigen Wirtschaftsplanung über die Finanzen und die Neukreditaufnahmen, weitere Schritte zur Modernisierung, Instandhaltung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

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

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2018 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 13. Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG - Vorstand



Eckel



Klimke



# bericht des aufsichts- rates

---

## Bericht des Aufsichtsrates

### Stabile Mieten · Erfolgreiche Bilanz

Angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt beweist sich für jeden spürbar die Bedeutung und Richtigkeit des Gebotes im Paragraphen 2 unserer Satzung: »Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.«

Die von der Politik ins Leben gerufene sogenannte Mietenbremse kann von privaten Wohnungsunternehmen zu leicht umgangen werden. Die Parteien streiten um das richtige Gegenkonzept, Vermieter zu enteignen oder vergleichsweise billig verhöckerte Wohnungsbestände teuer zurückzukaufen. Das kann nicht die richtige Lösung sein.

Die Milliarden, die man dafür bräuchte, sollte man lieber in den Neubau von Wohnungen stecken. Und vor allem sollten auch die Genossenschaften wirksamer mit Bauflächen und weniger Bürokratie bei der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum unterstützt werden.

Wohnungsbaugenossenschaften sind ein Garant für soziale und bezahlbare Mieten. Was damit erreicht werden kann, stellen wir mit unserem ersten Neubau seit 1989 unter Beweis. Er wurde im Jahre 2017 fertiggestellt und von Mitgliedern unserer Genossenschaft bezogen. Seit Herbst 2018 bauen wir bereits an unserem zweiten Neubau.

Der Aufsichtsrat steht voll hinter diesem Neubauprogramm. Er hat sich von der Tragfähigkeit und Richtigkeit des Finanzierungsprogramms überzeugt. So wie der erste Neubau mit 55 Wohnungen, wird auch der zweite Neubau mit 60 WE vollständig vermietet werden. Die vom Vorstand errechneten Mieten für den zweiten Neubau decken die erheblichen Neubaukosten und werden von den vielen Bewerbern für diese Wohnungen akzeptiert.

Wichtig war und bleibt für den Aufsichtsrat die Beschlusslage, dass erhebliche Investitionen nicht zu Lasten der Bestandsmieter sowie zu Lasten von Werterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes gehen dürfen. Für die Bestandsmieter gelten die von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Mietengrundsätze. Danach dürfen Mieterhöhungen für alle Wohnungen nur alle 5 Jahre stattfinden und

die Steigerungsbeträge sind – abhängig von der Wohnungsgröße – auf 20,00 Euro bis 40,00 Euro monatlich begrenzt. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand bei der langfristigen Planung von Neubau, Sanierung und Werterhaltung unserer Bestände.

Dass diese Politik auch wirtschaftlich erfolgreich ist, beweisen seit Jahren und erneut auch 2018 unsere Bilanzen. Wir freuen uns, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG auch das Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich mit einem guten Ergebnis abgeschlossen hat. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich gesund und finanziell sind keine Risiken erkennbar.

Der Aufsichtsrat der WG Solidarität eG hat auch im Jahre 2018 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. Durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichterstattung des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und die Einhaltung aller Risikokennziffern sowie über weitere wesentliche Ereignisse und Entwicklungen unterrichtet.

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

### Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren:

- die Unternehmensplanung auf der Basis unseres langfristigen Entwicklungskonzeptes;
- die Liquiditätsentwicklung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung 2018;
- die Personalpolitik und die Personalkostenentwicklung;
- die Kostenentwicklung auf dem Bausektor und die Kredit- und Zinsentwicklung; die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.

# bericht des aufsichts- rates

## **Im Jahre 2018 gab es wiederum einige Höhepunkte.**

Dazu zählen wir den ersten Spatenstich für den zweiten Neubau in der Kurze Straße in Friedrichsfelde. Als Erfolg werten wir auch den Verkauf freigezogener genossenschaftlicher Wohnungen in Eigentumsanlagen, was durch den Beschluss auf der Außerordentlichen Vertreterversammlung am 24. Januar 2017 möglich wurde. Hierdurch können die wirtschaftlichen Risiken für unsere WG wesentlich verringert werden. Die Verkaufserlöse kommen dem Bau neuer Wohnungen zugute.

Im Februar 2018 fand die Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt. Gemeinsam wurden Vorschläge, Ideen und Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft beraten. Sehr erfreulich ist die vom Vorstand vorangetriebene Entwicklung unserer Mitgliederzeitschrift. An Inhalt und Gestaltung hat sie eine deutliche Verbesserung erfahren.

Zu einem konstruktiven Instrument der Zusammenarbeit von Vertretern und Ersatzvertretern mit Vorstand und Aufsichtsrat haben sich die Vertreterstammtische entwickelt, die zweimal im Jahr als Gelegenheit zu lebhaften Diskussionen genutzt werden.

Wie die Maßnahmen und die Politik von Vorstand und Aufsichtsrat von den Genossenschaftlern beurteilt werden, wird die Mitgliederumfrage zeigen, an der sich erfreulich viele Genossenschaftler beteiligt haben. Vorrangig für die Arbeit des Aufsichtsrats bleiben die Schwerpunkte:

Vertrauensvolles Miteinander und Verständnis für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern entsprechend Satzung und Genossenschaftsgesetz zur Förderung der Mitglieder; regelmäßige Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, Finanzplanung, Mietentwicklung, Geschäftsberichten und Ergebnissen; 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. Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung und Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrates leisteten wiederum seine drei Arbeitsausschüsse:

### **Der Ausschuss 1 – Grundsatzfragen – hat fünfmal getagt.**

Schwerpunkte seiner Arbeit waren u. a. die inhaltliche Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und die inhaltliche Vorbereitung der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand, außerdem die Personalpolitik und die Förderung des ehrenamtlichen Engagements und Stärkung genossenschaftlicher Organe.

### **Der Ausschuss 2 – Technik – hat viermal getagt.**

Er setzte sich mit Engagement für die Unterstützung aller Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen ein. Schwerpunkt war die Vorbereitung des zweiten Neubaus in Friedrichsfelde und die Begleitung des Aufzugsprogramms. Weitere Prüfaufgaben betrafen die Wohnungen, die Treppenhäuser und die Außenanlagen. Für die Treppenhaussanierung gibt es ein langfristiges Programm, das erfolgreich umgesetzt wird.

Die Ausschussmitglieder haben an diversen Baubegehungen teilgenommen.

### **Der Ausschuss 3, Ökonomie, hatte 2018 fünf Sitzungen.**

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war in jeder Hinsicht zuverlässig, gründlich, gesetzeskonform und kooperativ.

Prüfschwerpunkte waren: die Finanzierung des 2. Neubaus; die Prüfung der Liquidität der WG, der Konten sowie der Zins- und Darlehensentwicklung;

die Auswertung des Prüfberichtes und die Stellungnahme an den AR sowie die Erarbeitung von Prüfaufträgen für den BBU; die Entwicklung der Mieten und der Nebenkosten sowie die Mitgestaltung des Konzeptes für eine soziale Mietentwicklung.

## **Jahresüberschuss von 2.803.527,03 Euro**

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 2018 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist. Der Prüfungsverband wird den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 im Juli 2019 prüfen. Eine Vorprüfung fand bereits am 25.03.2019 statt.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.803.527,03 Euro ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 der Satzung wurden 280.352,70 Euro in die gesetzliche Rücklage und 1.121.410,82 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.401.763,51 Euro.

Der Vorschlag des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss 2018 zuzustimmen und den Bilanzgewinn von 1.401.763,51 Euro in die Ergebnisrücklage einzustellen, wurde beraten und in getrennter Abstimmung durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

Dem Aufsichtsrat ist es ein ganz besonderes Anliegen, den vielen ehrenamtlichen Mitstreiterinnen und Mitstreitern sowie den Mitgliedern von Kommissionen und Beiräten in unserer Genossenschaft zu danken.

Sei es die Schlichtungskommission, seien es Exkursionen und Besichtigungen, Lesungen, Vortragsveranstaltungen, die Organisation und Leitung von Zirkeln und gemeinsamen Tätigkeiten sowie vieles andere mehr: Solche Aktivitäten sind dem Namen der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität würdig und erfüllen ihn mit Leben.

### **Bleibt mir nur noch ein Wunsch:**

Das Ehrenamt ist auch bei uns noch zu sehr ein Betätigungsfeld für ältere Genossenschaftler. Unterstützen Sie bitte unsere Bemühungen, mehr junge Mitglieder jenseits ihrer Belastungen durch Beruf und Kindererziehung für ehrenamtliches Engagement zu begeistern.

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



Berlin, 13. Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Günther Freitag · Vorsitzender des Aufsichtsrates

# bilanz

zum 31.12.2018

## aktiva

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin			
Bilanz zum 31. Dezember 2018			
Aktiva	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	in €	in €	in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		50.700,16	12.614,41
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	101.400.831,93		103.579.432,84
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	260.313,16		265.006,13
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		231.795,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.850,99		270.102,75
6. Anlagen im Bau	3.329.568,16		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	105.594.137,40	499.983,44
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		105.648.287,56	105.179.958,34
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.269.621,40	5.152.329,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	22.066,57		13.325,96
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		92.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und			
Leistungen	3.637,99		9.809,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	247.895,72	273.600,28	104.730,48
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		999.937,61	500.375,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.800.177,95	5.786.024,72
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.024,53	1.115,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.995.649,33</b>	<b>116.839.669,84</b>

# bilanz

zum 31.12.2018

## passiva

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin			
Bilanz zum 31. Dezember 2018			
Passiva	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	in €	in €	in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	87.730,00		106.330,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.682.490,00		3.660.170,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.875,00	3.774.095,00	8.060,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	2.514.651,27		2.234.298,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	12.503.962,94	61.383.577,21	10.197.606,67
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.803.527,03		2.369.890,90
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.401.763,52	1.401.763,51	1.184.945,45
		66.559.435,72	63.756.373,69
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		105.910,00	95.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.332.974,94		45.926.080,61
2. Erhaltene Anzahlungen	5.704.470,63		5.685.198,31
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.717,65		86.500,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.158.248,32		1.247.071,82
5. Sonstige Verbindlichkeiten	29.333,67	58.299.745,21	23.173,29
davon aus Steuern:	Euro 316,59		
	(Euro 1.630,76)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€	Euro 1.601,78		
	(Euro 0,00)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		30.558,40	19.971,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.995.649,33</b>	<b>116.839.669,84</b>

gewinn und  
 verlust  
 rechnung  
 für die zeit  
 vom 1.1.2018 bis  
 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018			
	2018	2018	2017
	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.874.482,03		17.468.300,57
b) aus Betreuungstätigkeit	18.517,59		18.345,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.123,82	17.941.123,44	41.832,74
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.291,45	5.045,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		28.165,87	37.467,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		995.855,06	1.064.559,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.251.225,34	8.941.075,42
6. Rohergebnis		9.831.210,48	9.694.476,05
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.492.396,40		1.394.681,73
b) Soziale Abgaben	300.278,35	1.792.674,75	278.455,69
davon für Altersversorgung: € 6.382,68 (€ 5.771,11)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.711.680,30	2.658.160,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.955,44	512.535,37
10. Erträge aus Beteiligungen		1.665,52	1.683,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.683,37	27.275,71
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.361.160,33	1.889.528,91
davon aus Abzinsung: € 800,00 (€ 900,00)			
13. Ergebnis nach Steuern		3.436.088,55	2.990.073,29
14. Sonstige Steuern		632.561,52	620.182,39
15. Jahresüberschuss		2.803.527,03	2.369.890,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.401.763,52	1.184.945,45
17. Bilanzgewinn		1.401.763,51	1.184.945,45

Anhang des Jahresabschlusses 2018

**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 2018 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der Nutzungsdauer vermindert. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig um lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer gemindert.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde auf Grund einer Neubewertung gegenüber 2017 eine Änderung der Abschreibungsdauer von 50 auf 80 Jahre für den Neubau Massower Str. 22–24 A vorgenommen, wodurch sich der jährliche Abschreibungsbetrag um 61,7 Tsd. € vermindert.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte wurde wie folgt festgelegt:

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

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

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter bis 150,- € 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. Unter Anlagen im Bau sind im Wesentlichen die Kosten für den Neubau Kurze Straße 3, 3A–3C sowie die Eigenleistungen 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.

→ Erläuterungen **B.**  
zu den Bilanzierungs-  
und  
bewertungs-  
methoden

anhang  
des jahres-  
abschlusses  
**2018**

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



**D.** sonstige  
angaben

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

**1. Bilanz**

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Anlage 1, verwiesen. In der Position Unfertige Leistungen (5.269.621,40 €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2018 ausgewiesen. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert bewertet.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen in Höhe von 71,3 Tsd. € und an Dienstleister in Höhe von 150,6 Tsd. € enthalten. Zu den Ergebnisrücklagen wird auf den Rücklagenspiegel, Anlage 2, verwiesen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel, Anlage 3, 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 922,2 Tsd. € erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 5.133,5 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (800 €).

**D. Sonstige Angaben**

**Mitgliederbewegung**

Mitglieder – Stand am 01. Januar 2018	4.366
Zugänge	239
Abgänge	144
davon durch Kündigung	66
durch Tod	29
durch Übertragung	31
durch Ausschluss	18
Mitglieder – Stand am 31. Dezember 2018	4.461

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Tsd. € auf 3.682,5 Tsd. € erhöht. Die Mitglieder waren Ende 2018 mit 23.758 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.682,5 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:

Jahr	2018	2017
Angestellte	29	29
davon in Teilzeit	4	4
Hausmeister	7	6
davon in Teilzeit	1	0
Hauswarte	1	1
Gesamt	37	36

**Zuständiger Prüfungsverband:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

Torsten Eckel · Torsten Klimke

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Günther Freitag	Vorsitzender	Architekt/Rentner
Reiner Weingarth	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ingenieur/Rentner
Thomas Bencard	Schriftführer	Journalist/Rentner
Klaus-Dieter Föhlinger	bis 31.01.2018	Dipl.-Ökonom
Dr. Wolfgang Predl		Dipl.-Ingenieur/Rentner
Hubert Kies	bis 30.09.2018	Dipl.-Kaufmann
Barbara Müller		Dipl.-Juristin
Evelyn Schneider		Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Bert Semmler		Dipl.-Ingenieur

**Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**Ergebnisverwendung**

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.803.527,03 € ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 280.352,70 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.121.410,82 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

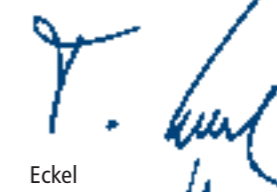
Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde. Für das Geschäftsjahr wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.401.763,51 € ausgewiesen. Folgender Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der Vertreterversammlung vorzulegen: Die Vertreterversammlung möge beschließen:

Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.401.763,51 € ist in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

**Anlagen:**

Anlagenspiegel  
Ergebnisrücklagenpiegel  
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 13. Mai 2019



Eckel



Klimke  
Vorstand



# anlagen spiegel per 31.12.2018

Anlagenspiegel per 31.12.2018											
Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 in €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 in €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen in €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 in €	Buchwerte 31.12.2018 in €	Buchwerte 01.01.2018 in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	266.432,07	57.328,31	0,00	0,00	323.760,38	253.817,66	19.242,56	0,00	273.060,22	50.700,16	12.614,41
<b>Sachanlagen</b>											
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>											
mit Wohnbauten	159.597.553,68	565.966,88	394.072,28	97.003,48	159.866.451,76	56.018.120,84	2.615.460,60	167.961,61	58.465.619,83	101.400.831,93	103.579.432,84
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>											
mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00	317.533,23	52.527,10	4.692,97	0,00	57.220,07	260.313,16	265.006,13
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>											
ohne Bauten	231.795,61	0,00	0,00	-231.795,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.795,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00	534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
<b>Andere Anlagen, Betriebs- und</b>											
Geschäftsausstattung	657.961,49	122.581,48	68.077,09	-34.836,33	677.629,55	387.858,74	72.284,17	68.364,35	391.778,56	285.850,99	270.102,75
Anlagen im Bau	0,00	2.659.956,26	0,00	669.611,90	3.329.568,00	0,00	0,00	0,00	3.329.568,16	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	499.983,44	0,00	0,00	-499.983,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	499.983,44
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>161.839.400,61</b>	<b>3.348.504,62</b>	<b>462.149,37</b>	<b>0,00</b>	<b>164.725.755,86</b>	<b>56.675.506,68</b>	<b>2.692.437,74</b>	<b>236.325,96</b>	<b>59.131.618,46</b>	<b>105.594.137,40</b>	<b>105.163.893,93</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>162.109.282,68</b>	<b>3.405.832,93</b>	<b>462.149,37</b>	<b>0,00</b>	<b>165.052.966,24</b>	<b>56.929.324,34</b>	<b>2.711.680,30</b>	<b>236.325,96</b>	<b>59.404.678,68</b>	<b>105.648.287,56</b>	<b>105.179.958,34</b>



# ver- bindlich

## keiten spiegel

per  
31. 12. 2018

Verbindlichkeiten per 31. 12. 2018 (Vorjahresangaben in Klammern)						
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit:	Restlaufzeit:	Restlaufzeit:	gesichert	gesichert
	in €	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	in €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.332.974,94	4.563.345,48	15.080.579,81	31.689.049,65	51.332.974,94	Bürgschaft 13 Mio € / Grundschild
	(45.926.080,61)	(4.434.916,51)	(16.719.517,37)	(24.771.646,73)	(45.926.080,61)	Bürgschaft 13 Mio € / Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	5.704.470,63	5.704.470,63	0,00	0,00	0,00	
	(5.685.198,31)	(5.685.198,31)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.717,65	74.717,65	0,00	0,00	0,00	
	(86.500,49)	(86.500,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.158.248,32	1.158.248,32	0,00	0,00	0,00	
	(1.247.071,82)	(1.247.071,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	29.333,67	29.333,67	0,00	0,00	0,00	
	(23.173,29)	(23.173,29)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	58.299.745,21	11.530.115,75	15.080.579,81	31.689.049,65	51.332.974,94	Bürgschaft (13 Mio €) / Grundschild
	(52.968.024,52)	(11.476.860,42)	(16.719.517,37)	(24.771.646,73)	(45.926.080,61)	Bürgschaft (13 Mio €) / Grundschild



# Ergebnisrücklagen — spiegel per 31.12.2018

---

Ergebnisrücklagen per 31.12.2018 (Vorjahresangaben in Klammern )				
	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
<b>Sonderrücklage gemäß</b>				
§ 27 Abs. 2 DMBiG	46.364.963,00 (46.364.963,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	46.364.963,00 (46.364.963,00)
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	2.234.298,57 (1.997.309,48)	0,00 (0,00)	280.352,70 (236.989,09)	2.514.651,27 (2.234.298,57)
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	10.197.606,67 (9.249.650,31)	1.184.945,45 (0,00)	1.121.410,82 (947.956,36)	12.503.962,94 (10.197.606,67)
<b>Ergebnisrücklagen insgesamt</b>	58.796.868,24 (57.611.922,79)	1.184.945,45 (0,00)	1.401.763,52 (1.184.945,45)	61.383.577,21 (58.796.868,24)

## IMPRESSUM

### Herausgeber

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

**Konzept · Redaktion** Fred Gleichmann · KlarText

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

**Bildrechte** WG Solidarität · Klaus Dombrowsky · Fotoclub Lichtenberg

**Copyright** Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen  
nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des  
Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Der Geschäftsbericht 2018 wird auf der Homepage  
der WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht.

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