Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG · Geschäftsbericht 2019



Seschaftsbericht Schlicht Gantat







SOII darität: gemeinsam sind Stark



Sahlen Zahlen 2019

124,4 Millionen Euro Bilanzsumme

2.710.845 Euro Jahresüberschuss



328

Rollatorenboxen und Fahrradboxen

Ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten

328

Gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräum

7

Pachtparzellen

Gründung 1956 durch 52 Mitglieder als »AWG Solidarität«

%	Eigenkapitalquote
Mio Euro	Verbindlichkeiten Kreditinstitute
Euro/m ²	Nettokaltmiete
Mio Euro	Bau und Instandsetzung
%	Fluktuationsrate
%	Leerstandsquote
Mio Euro	Wohnungsneubau 2019
	Gästewohnungen
	Mio Euro Euro/m² Mio Euro % %

Kennzahlen

unsere standorte:

>die J besten 2 die Standorte. 2 die J besten 3 die J besten 4 die J besten 4 die J besten 4 die J besten 5 die J besten 5 die J besten 6 die J besten 6 die J besten 7 die J besten 7 die J besten 7 die J besten 8 die J besten 9 die J besten 1 die J besten 2 die





Unsere Standorte

unsere standorte:

>berlin mitte

Berlin Mitte

Umgeben von Sehenswürdigkeiten

In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums mit seinen historischen Sehenswürdigkeiten, wie Fernsehturm, Brandenburger Tor und Museumsinsel sowie der Spree mit vielen Schiffsanlegestellen liegen die 1,2 und 3-Raum-Wohnungen der Solidarität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und Restaurants runden das Wohnen ab. Junge Leute und Familien haben es nicht weit zu Universitäten, Schulen und Kindereinrichtungen. Alles ist mit S- und U-Bahn, Bus und Tram schnell erreichbar.



bunsere standorte: an der Dark Palle

An der Parkaue

Hier kennt jeder jeden

Hier wohnt man modern in 2- und 3-Raum-Wohnungen. Jung und Alt treffen sich gern im grünen Innenhof auf ein nettes Gespräch oder um die Natur zu genießen. Das Ringcenter mit vielen Geschäften und Dienstleistern ist einen Katzensprung entfernt. Kurze Wege mit U-und S-Bahn (Ringbahn) in die City machen das Wohngebiet attraktiv. Der Stadtpark Lichtenberg mit Freilichtbühne, Sportanlagen, Kunstobjekten und einem ruhigen, großen Teich bietet Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das Theater an der Parkaue ist das größte deutsche Staatstheater für junge Menschen. Für die Jüngsten gibt es eine Kindertagesstätte direkt an unserem Wohngebiet.





Standorte · An der Parkaue

unsere standorte:

harls

Karlshorst

Mitten im Naherholungsgebiet

Umgeben von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten sind unsere kleinen 3- und 4-Raum-Wohnungen in Karlshorst sehr gefragt. 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 und rund 10.000 Tieren sowie einem historischen Schloss eine gute Möglichkeit, dem Alltagstrubel zu entfliehen.

Rechte Seite oben: Neue Fahrradständer Unteres Bild: Brehmstraße 26–32





Standorte · Karlshorst 15

unsere standorte:

dankwartstraße

Dankwartstraße

Alles gleich »um die Ecke«

S- und U-Bahnhof Lichtenberg, das Sana-Klinikum mit dazugehörigem Ärztehaus sowie Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten — alle Dinge zum täglichen Leben finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Mieter unserer 2- und 3-Raum-Wohnungen schätzen den Landschaftspark Herzberge »gleich um die Ecke« — eine ideale Gegend für Radfahrer und Fußgänger. Kunstliebhabern bietet das Museum Kesselhaus Herzberge regelmäßige Ausstellungen und Theateraufführungen an.





Standorte · Dankwartstraße



unsere standorte:

fried richsfelde

Friedrichsfelde

Eine gute Verbindung von Alt und Neu

Das Nebeneinander von Neubauten und unter Denkmalschutz stehenden Altbauten (Gutshäuser) prägen Friedrichsfelde. Hinter dem größten Wandbild der Welt, dem »Friedrichsfelder Triptychon« mit 22.000 m² bemalter Fassadenfläche, finden sich moderne, helle und bezahlbare 1 bis 5-Zimmerwohnungen der Solidarität. In den letzten Jahren wandelte sich der alte Dorfanger zu einem lebhaften Viertel mit guter Anbindung, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schul- und Kindereinrichtungen. Vieles erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Gleich nebenan befinden sich der Tierpark Berlin und das Schloss Friedrichsfelde. Auch in der City ist man mit U- und S-Bahn, Bus und Tram in weniger als 15 Minuten.







Standorte · Friedrichsfelde 19

themen immittel hittel to be a second to be a secon

Rechte Seite: Karl-Marx-Allee in den 60er Jahren

Tradition – Geschichte – Zukunft: Die Solidarität wird 65

26. 01. 2021: Die Solidarität wird 65! Vieles hat sich in dieser Zeit, die nahezu ein ganzes Menschenleben umfasst, ereignet. Das erste Wohnhaus mit 24 Wohnungen errichtete die Genossenschaft in Adlershof, Wassermannstraße 87–91, Anfang 1958 zogen die Mieter ein. In den ersten Jahren war es wegen der zu leistenden Arbeitsstunden und der zu zahlenden Anteile noch schwer, Interessenten für die Mitgliedschaft zu finden. Ein paar Jahre später gab es schon Wartelisten für die Aufnahme in die AWG. In den

vergangenen 65 Jahren haben hier viele Familien – inzwischen sogar schon einige Generationen – ein wahres Zuhause gefunden. Vieles hat sich rund um unsere Häuser seit 1956 getan. Was geblieben ist, sind unsere Werte: Genossenschaftliche Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. In diesem Sinne arbeiten wir konstant für eine wirtschaftlich stabile Wohnungsbaugenossenschaft, die ihren Mitgliedern stets ein attraktives, sicheres und familiäres Zuhause bietet.



Themen im Mittelpunkt 21

Wirtschaftliche Situation

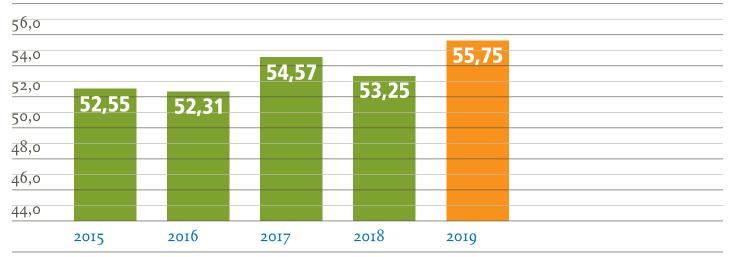
Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hat das Geschäftsjahr 2019 erneut mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

Alle Kennzahlen liegen im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse liegt die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 % – aktuell bei 58,2 % (Vorjahr 55,5 %). Demgegenüber liegt die interne Eigenkapitalquote bei 55,75 %.

Die Finanzlage ist stabil und ausgeglichen, die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach. Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich von 105,6 Mio € (2018) auf 110,5 Mio. € erhöht – im Wesentlichen begründet sich das durch Baumaßnahmen, insbesondere Bestandserweiterungen. Die Umsatzerlöse und Erträge aus Bestandsveränderungen zeichnen ein Plus von insgesamt 20,6 Tsd. €.

Der Ausbildung des eigenen Nachwuchses wird großes Augenmerk gewidmet – derzeit lernen zwei Azubis den Beruf der Immobilienkauffrau bei der Solidarität.

Entwicklung der internen Eigenkapitalquote in Prozent



Entwicklung der Zinsaufwendungen für Fremdkapital in Tsd. Euro



Mieten im Brennpunkt · 1

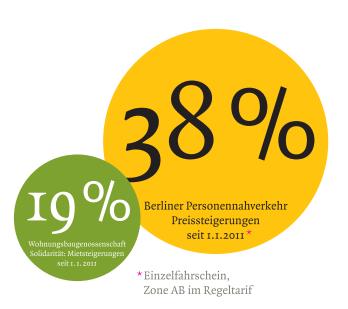
Solimieten auf niedrigem Stand

Soziale und attraktive Mietbedingungen sind schon immer Selbstverständlichkeiten in unserer Genossenschaft. Daher hat der »Mietendeckel« (MietenWoGBerlin), der fünf Jahre kaum Mieterhöhungen erlaubt, um den Menschen in Berlin nach dem »rasanten Preisanstieg« der vergangenen Jahre eine Atempause zu verschaffen, negative Auswirkungen. Dieser »rasante Anstieg« der Durchschnittsmieten in unserer Genossenschaft betrug vom 01.01.2011 bis heute knapp 19 %. Zum Vergleich: Der Preis für einen Einzelfahrschein für den ÖPNV in Berlin der Zonen AB stieg im Regeltarif im gleichen Zeitraum um 38 %. Die Mieten der Solidarität gehören zu den attraktivsten in Berlin.

Bisher Verwendung der Mittel für modernes Wohnen

Das Mietenkonzept unserer Genossenschaft sah auch nur alle 5 Jahre Mieterhöhungen vor. Es war so konzipiert, dass wir Preissteigerungen im Baubereich auffangen und verlässlich planen können. Das vorhandene Geld ging größtenteils in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände, in den Erhalt und die Verbesserung der Wohnungen und des Umfeldes.

Für ein barrierefreies Wohnen z.B. wurden seit 2017 Aufzüge einund umgebaut, ohne hierfür eine erhöhte Miete wegen Modernisierung zu erheben. Solche Investitionen werden kreditfinanziert und durch die Genossenschaft insgesamt getragen. Durch die Mieterhöhungsverbote des Senats werden wir also künftig nicht mehr im gewohnten Maße über die notwendigen Mittel für derlei Modernisierungen verfügen, diese werden daher nicht mehr wie geplant stattfinden können. Die Politik greift damit direkt in den Wohnkomfort der Mitglieder und in den finanziellen Gestaltungsspielraum unserer Genossenschaft ein.



Einschränkungen durch fehlende Finanzmittel

Die Mindereinnahmen durch das MietenWoGBerlin summieren sich gegenüber früheren Planungen über die Jahre 2020−2024 auf ca. 2,2 Mio €. Durch den Eingriff der Politik entstand nicht nur für unsere Vorhaben Planungsunsicherheit. Wir wollten uns dafür auch nicht neu verschulden, um Maßnahmen, die zwar das Leben erleichtern, aber nicht zwingend notwendig sind, durchzuführen. Deshalb prüfen wir jede Maßnahme auf Notwendigkeit. Auch bei jeder Wiedervermietung wird im Einzelfall geprüft, welcher Modernisierungsumfang unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig und sinnvoll ist. Grundsätzlich wird der Aufwand bei Wohnungswechseln verringert, um Mindereinnahmen weitgehend auszugleichen.

Auch bei der Bauinvestitionsplanung wurden Kürzungen bzw. eine zeitliche Streckung vorgenommen, um weiterhin bei positiven Jahresergebnissen die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gewährleisten zu können. Die Auswirkungen des MietenWoGBerlin wurden in allen Planungsrechnungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft aufgrund der beschriebenen Verzichte nicht wesentlich negativ beeinflusst, die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig jederzeit gewährleistet sein.

Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

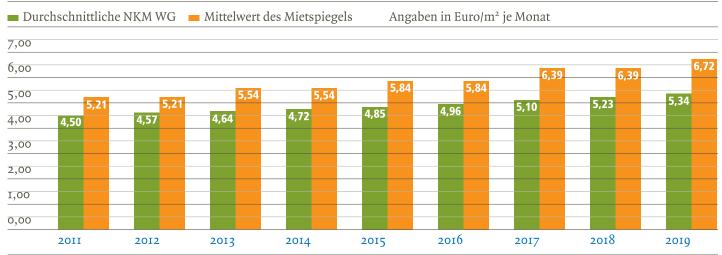


Themen im Mittelpunkt 23

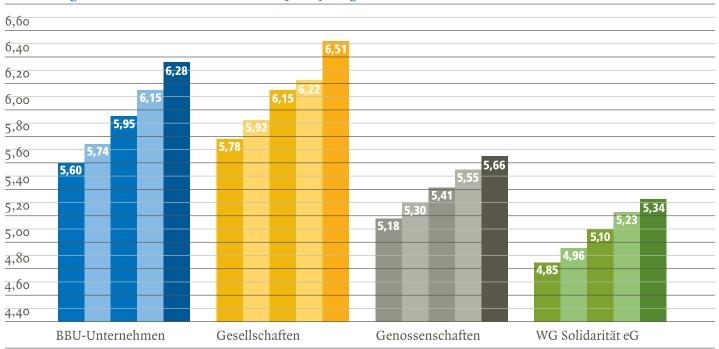
Mieten im Brennpunkt · 2

Daten zu den Nettokaltmieten

Gegenüberstellung der Nettokaltmieten der WG zum Mittelwert des jeweiligen Berliner Mietspiegels



Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand 2015–2019 · Angaben in Euro/m² im Monat

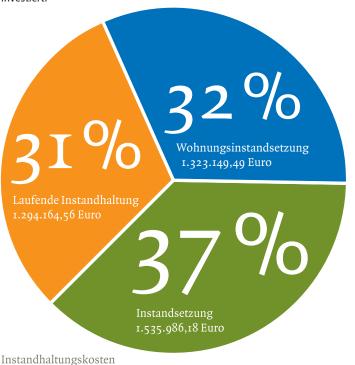


Instandhaltung · Modernisierung · Neubau

Steigende Baukosten seit Jahren

2019: 4.153.300,23 Euro

Bei allen Maßnahmen wird sorgfältig zwischen Notwendigkeit, technischer Machbarkeit, finanziellen Möglichkeiten sowie wirtschaftlichem Sinn abgewogen. Die Baupreise in Berlin sind infolge der hohen Auslastung in der Baubranche erheblich gestiegen, auch in Zukunft wird dieser Trend anhalten. Diese Kostenentwicklung beeinflusst die mittelfristige Investitionsplanung der Genossenschaft wesentlich. Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 5,2 Mio € für den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestands sowie des Wohnumfeldes und 6,5 Mio € in den Wohnungsneubau investiert.



Ein wichtiger Schwerpunkt: Barrierefreiheit

Bei 90 komplexen Wohnungsinstandsetzungen bildeten die Erneuerung der Elektroanlagen und dadurch notwendige Maler- und Fußbodenarbeiten, Badmodernisierungen, Tischlerarbeiten an Innen- und Eingangstüren sowie teilweise Grundrissoptimierungen im Küchenbereich die Schwerpunkte. Neue Kleinaufzüge wurden errichtet, die einen schwellenlosen Zugang bis zur Wohnungstür ermöglichen und vorhandene Aufzugsanlagen samt Hauseingangsbereich wurden umgebaut. Insgesamt sind nun 835 Wohnungen und damit 26 % des Wohnungsbestandes ebenerdig erreichbar. Mit der Instandsetzung von Treppenhäusern, der Erneuerung von Wohnungseingangstüren und der Dachsanierung wurde das Sanierungsprogramm erfolgreich weitergeführt.

Neubau – auch ein künftiges Thema

Der Neubau in der Kurze Straße 3–3 C war auch 2019 das größte Bauvorhaben. Bis November 2020 entstehen hier 60 barrierefreie Wohnungen und eine Tiefgarage sowie ein Pavillon als neuer Mitgliedertreff im Innenhof. Auch am Standort in Berlin-Mitte ist die Genossenschaft stark daran interessiert, Neubau auf den vorhandenen, eigenen Grundstücken umzusetzen und somit Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen. Im Ergebnis intensiver Bemühungen des Vorstandes und vieler Gespräche mit der Senatsverwaltung, der Wohnbauleitstelle, dem BBU, der Berliner Immobilienmanagement GmbH und Entscheidungsträgern im Bezirksamt Mitte konnte am 19.12.2019 der Kaufvertrag für zwei Flurstücke in der Schillingstraße notariell beurkundet werden. Am 20. August 2020 stimmte das Abgeordnetenhaus von Berlin dem Verkauf an die Genossenschaft zu.





Neuer Hauseingang Am Tierpark 14

Themen im Mittelpunkt 25

Mitgliederbefragung

Zufrieden mit der Wohnsituation

Im Ergebnis der 2019 durchgeführten Mitgliederbefragung waren die Mitglieder mit der genossenschaftlichen Arbeit so zufrieden, dass immerhin 98,8% der Mitglieder die Genossenschaft als Vermieter weiterempfehlen würden. Damit konnte das sehr gute Ergebnis aus der letzten Befragung 2013 (98,3%) bestätigt werden. Mit dem Zustand der Wohnungen und Wohngebäude sind 75% der Haushalte zufrieden oder sehr zufrieden.

Zuhause in guter Nachbarschaft

Auch die durchschnittliche Einkommenssituation der Mitglieder hat sich weiter verbessert. Die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen sind von 1.732 € (2013) auf 2.000 € gestiegen und in den einzelnen Wohngebieten relativ homogen verteilt, so dass es in der Genossenschaft keine sozialen Brennpunkte gibt. Stabile Nachbarschaften garantiert auch die durchschnittliche Wohndauer der Mitglieder. 2009 betrug die durchschnittliche Wohndauer in der Genossenschaft noch 21 Jahre, aktuell wohnen die Mitglieder fast 25 Jahre bei der Solidarität.

Genutzte Kontaktwege zur Genossenschaft



Mitgliederservice sehr geschätzt

Insgesamt hat die Befragung gezeigt, dass sich die Wohnzufriedenheit der Mitglieder der Genossenschaft kontinuierlich erhöht hat. Inzwischen weist der Index der Wohnzufriedenheit einen Wert von 0,88 auf und liegt damit 17 % über dem Wert der letzten Befragung. Dieses gute Ergebnis ist einerseits Ausdruck des hohen Modernisierungsgrades, den der Bestand der WG Solidarität eG aufweist und andererseits Wertschätzung der internen genossenschaftlichen Arbeit. Im Ergebnis stellen die Mitglieder der Genossenschaft zum Thema Kundenorientierung mit einem Index von 1,17 eine gute Note aus, die sich auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften sehen lassen kann.



Wohnzufriedenheit · Basis: Mitgliederbefragungen 2006, 2009, 2013, 2019

Index: +2 = sehr zufried	en – 2 =	sehr unz	ufrie	den					
1,0									
0,9					0,95				
	0,91				0,33				
0,8	1								
),7				0,78					0,78
0,67									
			0,58					0,62	
0,51			0,50						
),4									
),3		0,37							
							0,33		
),2						0,24			
90 60 4		90	60	13	19	90	60	1 3	19
0 0 0		70	20(20.	0	20	20(20	20
Wohnung		Woh				Wohr			

Ehrenamtliches Engagement

Großes Interesse bei Vertreterwahl

Für die Wahlen 2020 zur Vertreterversammlung haben sich 62 Mitglieder für eine Wiederkandidatur entschieden und 46 neue Mitglieder zur Kandidatur bereit erklärt. Diese große Bereitschaft zur Mitarbeit als Vertreter zeigt das Interesse der Mitglieder an einer aktiven Teilnahme bei der künftigen Gestaltung unserer Genossenschaft. Trotz teilweise schwieriger Rahmenbedingungen konnten die Vertreterwahlen 2020 gründlich vorbereitet, termingerecht durchgeführt und erfolgreich beendet werden. Es wurden insgesamt 60 Vertreter und 47 Ersatzvertreter gewählt. Erfreulich ist, dass von den 46 neuen Kandidaten 28 (61 %) als Vertreter gewählt wurden.



Auch in der Freizeit viel geboten

Kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten sind ein wichtiger Faktor genossenschaftlichen Lebens in der Solidarität. Eine Vielzahl an kulturellen Angeboten und Veranstaltungen, Wohnquartiers- und Hausfesten fördern eine gute Nachbarschaft und tragen aktiv zum genossenschaftlichen Miteinander bei. Diese breite Veranstaltungspalette verdanken wir den vielen ehrenamtlich engagierten Mitgliedern und Kursleitern, die maßgeblich dazu beitragen, dass unseren Mitgliedern neben modernem Wohnkomfort auch attraktive Freizeitaktivitäten angeboten werden können. Gutes tun ist ein Gewinn für alle. So leisten wir auch einen wichtigen Beitrag für mehr Familienfreundlichkeit in unserer Stadt, bieten älteren Menschen eine passende Betreuung und engagieren uns aktiv für den Nachwuchs durch Partnerschaften mit einer Grundschule und einer Kita. Dies ist ein wichtiger Beitrag für den nachhaltigen Ausbau der Angebote für junge Familien und ihre Verankerung in den Wohngebieten der Genossenschaft. Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders bei sozial schwachen und älteren Mitgliedern für ein gutes Zusammenleben. Hierzu gehören die angebotene Mietschuldnerberatung, die Koordination von Hilfsangeboten, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitgliedertreffpunkte realisiert werden.



Themen im Mittelpunkt 27



lage-bericht bericht geschäftsjahr 2010

J. grundlagen des unternehmens

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 2019 zurück, welches durch den planmäßigen Baufortschritt des Neubaus in der Kurze Str. 3-3C gekennzeichnet war.

Am 31.12.2019 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.201 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 141 noch im Sondereigentum der Genossenschaft befindliche Wohnungen in Eigentümergemeinschaften. Der Bestand an Wohnungen in vier Wohnungseigentümergemeinschaften wurde gemäß Beschluss einer Vertreterversammlung im Jahr 2017 durch Verkauf von vier Wohnungen weiter reduziert.

Im vermieteten und verwalteten Bestand der Genossenschaft befanden sich weiterhin sechs Gästewohnungen (wie Vorjahr), 328 gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume (2018: 329), 328 Rollatoren- und Fahrradboxen (2018: 305), 459 Pkw-Stellplätze und Garagen (2018: 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.

Das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) stellt die Genossenschaft in diesem Zusammenhang in den nächsten fünf Jahren vor große Herausforderungen. Die Auswirkungen gegenüber früheren 10-Jahres-Planungen wurden in der aktuellen Unternehmensplanung berücksichtigt und führten wegen der Minderungen auf der Ertragsseite zu geringeren Planansätzen bzw. Verschiebungen bei den Investitionen und in der Instandhaltung.

Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2020 bis 2029 sind umfangreiche Investitionen, u.a. für die laufende Instandhaltung, für Wohnungsinstandsetzungen, die Umstellung von Wohnobjekten auf Fernwärme und Einzelmaßnahmen, in Höhe von insgesamt mehr als 50 Mio. € geplant.

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

Für zwei Flurstücke in der Schillingstraße (Berlin-Mitte) hat die Genossenschaft am 19.12.2019 mit dem Land Berlin einen Kaufvertrag unterzeichnet. Dieser steht seitens des Landes Berlin unter Gremienvorbehalt. Frühestens Mitte 2020 wird durch das Abgeordnetenhaus über den Verkauf der Flurstücke an die Genossenschaft entschieden.

2. wirtschaftsbericht

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %). Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 Prozent gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %).

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv.

Die Bundesregierung rechnet infolge der COVID-19-Pandemie mit einer schweren Rezession in Deutschland. Sie erwartet in ihrer Frühjahrsprojektion (Stand 29.04.2020), dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in diesem Jahr um 6,3 % sinkt. Dies wäre ein stärkerer Wirtschaftseinbruch als in der weltweiten Finanzkrise vor mehr als zehn Jahren. Erst 2022 wird laut Prognose das Niveau vor der COVID-19-Pandemie erreicht werden.

Aus der Frühjahrsprojektion der Bundesregierung vom 29.04.2020 geht weiter hervor, dass auf dem Arbeitsmarkt 2020 mit 2,62 Millionen Arbeitslosen gerechnet wird, nachdem es 2019 nur 2,27 Millionen waren. Besonders betroffen sind das Gastgewerbe, der Handel sowie die Unternehmensdienstleistungen.

Die Kurzarbeit ist im April 2020 auf ein noch nie dagewesenes Niveau gestiegen und hat viele Entlassungen verhindert. Der Konsum der privaten Haushalte wird laut Regierung dieses Jahr um 7,4 % zurückgehen und 2021 dann um 6,5 % zulegen. Exporte dürften um 11,6 % einbrechen und 2021 um 7,6 % zulegen.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 % weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Wachstum in Berlin weiterhin über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von drei Prozent (preisbereinigtes Wachstum 2019: +3,0 %) wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als fünfmal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+0.6 %).

Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4 % auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: Sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 % zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 % gelegen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren 2019 ins Stocken geraten. Mit 7,7 % lag die Quote im Dezember 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort, im Vorjahresvergleich waren 2019 rund 49.600 Personen (2,5 %) mehr beschäftigt. Entsprechend der hohen Nachfrage

Wirtschaftsbericht 33

nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

Die COVID-19-Pandemie hat den seit Jahren anhaltenden Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt in Berlin und Brandenburg jäh gestoppt: Die Zahl der Arbeitslosen in Berlin ist im April 2020 deutlich auf 182.618 gestiegen. Das waren 18,4 % mehr als im März und sogar 22,7 % mehr als im April des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote legte in Berlin damit im Vergleich zum März um 1,4 Punkte auf 9,3 % zu. Nahezu jeder zehnte Berliner war damit arbeitslos gemeldet. In Berlin und Brandenburg ist laut Mitteilung der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit bislang für eine halbe Millionen Menschen Kurzarbeit angemeldet worden. Im März und April des Vorjahres war das in beiden Bundesländern insgesamt bei lediglich 1.515 Menschen der Fall.

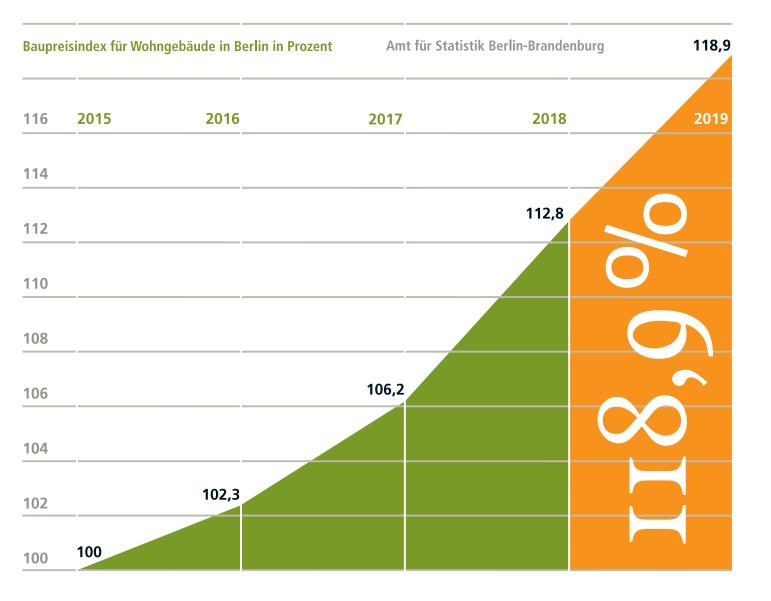
Die Volkswirte der Berliner Sparkasse rechnen wegen der COVID-19-Pandemie mit einem deutlichen Minus-Wachstum für die Berliner Wirtschaft im Jahr 2020. Neuen Berechnungen zufolge werde die Wirtschaft im Jahresvergleich um rund 9 % schrumpfen. Anders als bei vorherigen Krisen treffe die COVID-19-Pandemie die Berliner Wirtschaft mit voller Wucht. Tourismus, Unterhaltungs-, Messe- und Kulturbetriebe stünden still, weite Teile des Gastgewerbes und des Einzelhandels ebenfalls.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahm die Bevölkerungszahl um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) ging in ihrer »Berlin Konjunktur« vom Dezember 2019 für 2020 in Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent aus. Allerdings ist es angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen COVID-19-Pandemie mit ihren enormen auch wirtschaftlichen Auswirkungen klar, dass diese Prognosen nicht zu halten sind. Hinzu kommen speziell für die Wohnungswirtschaft in Berlin die Beschränkungen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen »Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBerlin)«. Insofern ist eine Wohnungsmarktprognose für 2020 schwierig.



2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen nahmen in der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG auch 2019 gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):

Jahr	2017	2018	2019
Umsatzerlöse	12.015	12.373	12.613

Mieterhöhungen auf der Grundlage des Mietspiegels 2017 wurden für insgesamt 826 WE in den Objekten Am Tierpark 2–26 zum 01.06.2019 bzw. in den Objekten Alt Friedrichsfelde 31–40 zum 01.07.2019 wirksam. Gemäß dem langfristigen Mietenkonzept der Genossenschaft galten die Kappungsgrenzen je nach Wohnungsgröße.

Das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben. Im Kern sieht das Gesetz ein Einfrieren der Mieten auf den Stichtag 18.06.2019, die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal 1,00 €/m² sowie ein Verbot von It. Gesetz überhöhten Mieten 9 Monate nach Inkrafttreten vor.

Im Geschäftsjahr 2019 hat das Gesetz sehr geringe Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, da das Gesetz keine Verpflichtung zur Rückzahlung von Mieten ab dem 18.06.2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorsieht. Lediglich 39 Mieterhöhungen nach § 558 BGB mussten wegen Zustimmung durch die Mieter nach dem 18.06.2019 ausgesetzt werden. Das ergibt einen Minderungsbetrag der Nettokaltmiete von 1.041,18 €/Monat ab Inkrafttreten des Gesetzes in 2020.

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

Jahr	2017	2018	2019
WG Solidarität eG	5,10	5,23	5,34
BBU-Mitgliedsunternehmen	5,95	6,15	6,28

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

Jahr	2017	2018	2019
Neuvermietungen gesamt	215	156	158
davon Umzüge innerhalb der WG	54	30	35
Quote Neuvermietung in %	6,7	4,7	4,9

Die Zahl der Neuvermietungen und Umzüge in 2019 bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Am 31.12.2019 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,6 % vermietet. Die Kennzahl »Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand« lag per 31.12.2019 bei 0,31 % der Nettokaltmiete Soll (2018: 0,33 %).

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

Jahr	2017	2018	2019
Wohnungskündigungen	170	159	164
Fluktuationsquote in %	5,3	5,0	5,1

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

Kosten Wohnungsinstandsetzung nach Nutzerwechsel insgesamt in €

1.400.000 1.308.000 1.263.000 1.253.000 1.216.000 1.200.000 1.000.000 840.000 800,000 600,000 400,000 200,000 2015 2016 2018 2019 2017 0

Wirtschaftsbericht 35

2.3. Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

Jahr	2017	2018	2019
Mitgliederstand am 01.01.	4.346	4.366	4.461
Zugänge	180	239	289
davon Übertragung	24	27	31
Abgänge	160	144	148
davon durch Kündigung	91	66	71
davon durch Tod	43	29	43
davon durch Übertragung	24	31	32
davon durch Ausschluss	2	18	2
Mitgliederstand am 31.12.	4.366	4.461	4.602

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder betrug am Bilanzstichtag 57,45 Jahre (2018: 57,84 Jahre).

Im Ergebnis der im Jahr 2019 durchgeführten Mitgliederbefragung sind die Mitglieder mit der genossenschaftlichen Arbeit so zufrieden, dass immerhin 98,8 % der Mitglieder die Genossenschaft als Vermieter weiterempfehlen würden. Damit konnte das sehr gute Ergebnis aus der letzten Befragung 2013 (98,3 %) bestätigt werden. Die durchschnittliche Wohndauer ist weiter gestiegen und liegt inzwischen bei fast 25 Jahren (2013: 22 Jahre). Mit dem Zustand der Wohnungen und Wohngebäude sind 75 % der Haushalte zufrieden oder sehr zufrieden.

Aus den vorliegenden Vorschlägen, Hinweisen und kritischen Anmerkungen im Ergebnis der Befragung kann der Vorstand Handlungsempfehlungen für seine weitere Arbeit ableiten. Mit umfangreichen sozialen Aktivitäten und zahlreichen Freizeit- und Veranstaltungsangeboten wurden die Mitglieder und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert. Ein Höhepunkt war dabei das Sommerfest am 16.08.2019.

Mitbestimmung gehört zu den Grundwerten der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG. 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.

Am 19.08.2019 hat der Wahlvorstand seine Arbeit zur Vorbereitung der Wahlen 2020 zur Vertreterversammlung aufgenommen. Schwerpunkte für das Jahr 2019 waren die Festlegung des Termin- und Ablaufplanes für die Vertreterwahlen, die Wahlbekanntmachung an alle Mitglieder und der Aufruf für Kandidatenvorschläge für die Wahl. Bis zum 31.12.2019 hatten sich 62 Mitglieder für eine Wiederkandidatur entschieden und 46 neue Mitglieder zur Kandidatur bereit erklärt.

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

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





2.4. Investitionen in den Bestand

Zur kontinuierlichen Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit wird ein Zehnjahresplan in der Instandhaltung und Investitionstätigkeit umgesetzt. Zielsetzung ist es, dass sämtliche Wohnhäuser den heutigen anzulegenden Maßstäben an das äußere Erscheinungsbild sowie einer zeitgemäßen Ausstattung entsprechen. Mögliche Energieeinsparungspotenziale sollen ebenfalls ausgenutzt werden. Bei allen Maßnahmen wird sehr sorgfältig zwischen Notwendigkeit, technischer Machbarkeit, finanziellen Möglichkeiten sowie wirtschaftlicher Sinnhaftigkeit abgewogen. Alle Investitionen sind langfristig und nachhaltig orientiert.

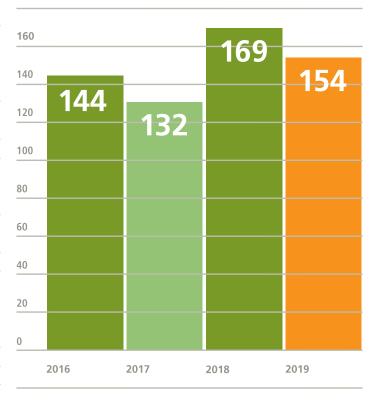
Seit 2016 sind die Baupreise in Berlin infolge der hohen Auslastung in der Baubranche und die damit einhergehenden Materialpreissteigerungen seitens der Hersteller und Lieferanten erheblich angestiegen. Auch in Zukunft muss mit einem weiteren kontinuierlichen Anstieg gerechnet werden. Diese Kostenentwicklung beeinflusst die mittelfristige Investitionsplanung der Genossenschaft wesentlich.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 5.212 Tsd. € Fremdleistungen in den Wohnungsbestand sowie das Wohnumfeld und 6.494 Tsd. € (Investitionen plus aktivierte Eigenleistung) in den Wohnungsneubau investiert.

Die Ausgaben für bauliche Maßnahmen im Zuge der Neuvermietungen stiegen auf 1.308 Tsd. €. Unter den 90 komplexen Wohnungsinstandsetzungen waren 30 Wohnungen mit einer Mietzeit von über 25 Jahren. Die Instandhaltungskosten für eine Wohnung mit einer Nutzungsdauer von 25 bis zu 50 Jahren betrugen im Durchschnitt rd. 18 Tsd. €, bei über 50 Jahren rd. 22 Tsd. €. Die Erneuerung der Elektroanlagen und dadurch notwendige Maler- und Fußbodenarbeiten, Badmodernisierungen, Tischlerarbeiten an Innen- und Eingangstüren sowie teilweise Grundrissoptimierungen im Küchenbereich bilden hier die Schwerpunkte.

Die Kosten für Nutzerwechsel in €/m²-Wohnfläche entwickelten sich in den vergangenen Jahren wie folgt:

Kosten Nutzerwechsel in € pro m² Wohnfläche





Am Tierpark 14: Umbau Hauseingang

Wirtschaftsbericht 37

Bei der Durchführung von umfassenden Sanierungsprojekten hat die Genossenschaft 2.646 Tsd. € investiert. So wurden für 1.373 Tsd. € die Treppenhäuser der Aufgänge Am Tierpark 14, Rutnikstraße 2c und 2d sowie 4 bis 18, Massower Straße 15–19 und Neue Blumenstraße 2–4 instandgesetzt und ausgewählte Wohnungseingangstüren erneuert. Mit der Dachsanierung des Hauses Neue Blumenstraße 11–13 wurde das entsprechende Programm weitergeführt.

Dem Ziel, mindestens 30 % der Wohnungen barrierearm erreichbar zu machen, ist die Genossenschaft ein gutes Stück nähergekommen. So wurden in der Robert-Uhrig-Straße 7 und 13 sowie in der Massower Straße 17 neue Kleinaufzüge errichtet, die einen schwellenlosen Zugang bis zur Wohnungstür ermöglichen. Am Tierpark 14 wurden die vorhandene Aufzugsanlage und der Hauseingangsbereich umgebaut. Da in den zuvor genannten Häusern in der 9. Etage ein Übergang in die Nachbarhäuser vorhanden ist, profitieren auch die Mieter der beiden Nachbaraufgänge von dem Aufzugsumbau und können nun ebenfalls die Wohnungen schwellenlos erreichen. Mit diesen Umbauten und jenen aus den Vorjahren sind nun 835 Wohnungen und damit 26 % des Wohnungsbestandes ebenerdig erreichbar. In Fortsetzung des Programms »Errichtung und Instandsetzung von Feuerwehrzufahrten« wurde der Bereich Neue Blumenstraße 11–13 überarbeitet.

Zur Vorbeugung von Rohrbrüchen durch geplatzte Wasserschläuche wurden in den Aufgängen in der Berolinastraße 15–17 Mehrschichtverbundrohre als Wohnungsverteiler für die Warm- und Kaltwasserversorgung eingebaut.

Zur Erhöhung der Sicherheit wurden die Blitzschutzanlagen in Alt-Friedrichsfelde 26–40, Karl-Marx-Alle 5–11, Berolinastraße 1–3 und 15–17, Neue Blumenstraße 1–4, 11–13, 19–21 und Schillingstraße 30 überprüft und Mängel beseitigt. Damit ist die Überprüfung der Blitzschutzanlagen in der Genossenschaft abgeschlossen.

Mit der Planung der elektrotechnischen Strangsanierung und der Brandschutzertüchtigung des Hauses Schillingstraße 30 wurde begonnen. In diesem Zusammenhang wurde die Müllabwurfanlage geschlossen.

Die Heizungsumstellung von individuellen Gasthermen auf zentrale Fernwärme in der Brehmstraße 26–32 sowie der Kötztinger Straße 34–40 wurde planungstechnisch für eine Realisierung in 2020 vorbereitet.

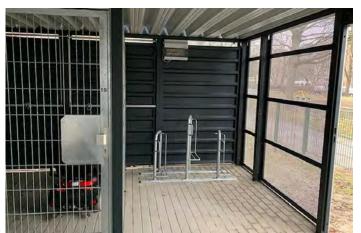
Für eine mögliche Fortsetzung der Neubautätigkeit auf dem im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Jahnstraße 1–7 in Hoppegarten wurde mit der Erarbeitung einer Rahmenplanung begonnen. Diese ist Grundlage für einen späteren Bebauungsplan. Mit der Gemeinde fanden viele konstruktive Gespräche für eine Bebauung dieses Grundstückes mit Genossenschaftswohnungen statt.

Neben den Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand war die Fortführung des Neubaus in der Kurze Straße 3–3 C wertmäßig das größte Bauvorhaben im Jahr 2019. Hier entstehen bis Herbst 2020 insgesamt 60 barrierefreie Wohnungen und eine Tiefgarage. Zur Bereicherung des genossenschaftlichen Lebens wird dort ein Pavillon als neuer Mitgliedertreff im Innenhof errichtet. Im Jahr 2019 wurden 6.494 Tsd. € für diesen Neubau investiert.



Oben: Eingangsbereich Rechts: Multifunktions-Boxen





Der Gesamtaufwand für die laufende Instandhaltung betrug im Jahr 2019 insgesamt 1.258 Tsd. €. Diese Maßnahmen betrafen vorrangig Kleininstandhaltung und Reparaturen in Außenanlagen, an Heizungs- und Aufzugsanlagen sowie Abwasserleitungen und Verkehrssicherungspflichten.

Auf Anfragen von Mitgliedern wurden Rollatorenboxen aufgestellt, Wannen zu Duschbädern umgebaut, Schwellen entfernt, Haltegriffe und zusätzliche Handläufe angebracht.

Auch im Jahr 2019 waren die Mitglieder der Genossenschaft bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. Durch die Mitglieder wurden ca. 22,8 Tsd. € in Kaltverglasungen investiert. Bei Modernisierungsleistungen, wie z.B. Badeinbau und anderen baulichen Vereinbarungen zwischen Mitgliedern/Mietern und Genossenschaft, wurden finanzielle Eigenleistungen der Mitglieder erbracht, die zum Teil in das Eigentum der Genossenschaft übergingen.



2.5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltschutz

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

Links: Eröffnung Spielplatz Massower Straße Unten: Baustelle Neubau Kurze Straße



Wirtschaftsbericht 39

Energieeinsparung

Die Energieverbrauchsausweise der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von sechs Objekten im grünen Bereich, d.h. bei einem Energiebedarf unter 100 kWh pro m² und Jahr. Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027. Zur Sicherung der Versorgung der Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde bis 2025 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 CO₂-Emissionen

Eine umfassende Analyse der CO₂-Emissionen liegt vor. Der durchschnittliche jährliche CO₂-Kennwert des Gesamtbestandes der Genossenschaft liegt zwischen 13 bis 13,5 kg CO₂/m². Bezogen auf die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich ein Wert von durchschnittlich 0,97 Tonnen je Wirtschaftseinheit.

Durch die Einsparung von 1.404 Tonnen CO₂-Emissionen leistete die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG im Jahr 2019 einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 16.157 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht.

Durch den Abschluss eines Öko-Stromlieferungsvertrages mit der GASAG AG wird der Umweltschutz weiterhin aktiv unterstützt. Denn die Herkunft der Elektrizität wird zu 100 % aus Erneuerbaren Energien vom Qualitätslabel RenewablePLUS zertifiziert.



Neubauten Massower Straße/Kurze Straße

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m² Rasenund Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld der Wohnobjekte mit rund 850 Bäumen. Im Jahr 2019 mussten 10 Bäume zustandsbedingt gefällt werden. Neuanpflanzungen sind nicht erfolgt.

Flächenentsiegelung

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

Nachhaltigkeit

Die Genossenschaft hat einen Nachhaltigkeitsbericht (erstmals für das Jahr 2017) über ihre Geschäftstätigkeit erstellt. Am 24.04.2019 wurde die Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft durch das Büro für Nachhaltigkeit zur Veröffentlichung auf der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex freigegeben und online geschaltet. Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgte auf der Homepage der Genossenschaft und im Rahmen des Geschäftsberichtes. Für das Jahr 2019 wird der Bericht erneuert.

Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2018 mit Schreiben vom 31.10. 2019 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

Datenschutz

Durch den Datenschutzbeauftragten wurde im Rahmen von zwei Audits am 23.07.2019 und 15.10.2019 die Datenschutzorganisation in der Genossenschaft überprüft. Dazu wurden datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und Gespräche mit den Verantwortlichen geführt. Im Ergebnis der Überprüfung wurde eingeschätzt, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft hervorragend geeignet sind, um die informationellen Selbstbestimmungsrechte und Freiheiten natürlicher Personen zu gewährleisten und deren mögliche Verletzungen insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren.

Insgesamt ist der Stand zur Implementierung der datenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Dokumentations-, Rechenschaftsund Nachweispflichten entsprechend der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes als sehr gut zu bezeichnen.

Bündnis für Wohnen Lichtenberg

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



2.6. Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2019 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 47.365,7 Tsd. € (Vorjahr 51.333,0 Tsd. €). Darin enthalten sind eine Kreditaufnahme in Höhe von 500 Tsd. € für die Aufzugserweiterung sowie 96,1 Tsd. € von Kreditraten aus Dezember 2019, die erst Anfang Januar 2020 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Dem gegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.467,2 Tsd. €.

2.7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

3	31.12.18	31.12.19	
Vorstand	2	2	
Kaufmännische Angestellt	e 16	17	
Technische Angestellte	12	12	
Hausmeister	7	6	
Gesamt:	37	37	

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2019 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 32 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende zur Verfügung. Drei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 27,8 Tsd. € (2018: 27,2 Tsd. €) investiert. Im Jahr 2019 nahmen die Mitarbeiter an zahlreichen betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungsmaßnahmen teil. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen 2019 waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.



Das Team der Mitarbeiter unserer Genossenschaft Rechte Seite: Zaubershow auf dem Sommerfest



lage der genossenschaft

2.8. Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.710,8 Tsd. € (−92,7 Tsd. €). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 88,2 Tsd. € gesunkenen Geschäftsergebnis und dem um 4,5 Tsd. € gesunkenen Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 20,6 Tsd. €. Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 322,9 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach Mietspiegel 2017 und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen die Verkäufe von Eigentumswohnungen (485 Tsd. €), die gegenüber dem Vorjahr um 437 Tsd. € gesunken sind, weil wegen verminderter Wohnungskündigungen weniger Wohnungen angeboten wurden.

Bei der Analyse der Zunahme der Aufwandsseite um 100,6 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten. Die Zunahme resultiert u.a. aus erhöhten Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 217,7 Tsd. € und gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 133,1 Tsd. € verringerten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand. Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 84,2 Tsd. € gegenüber 2018. Demgegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 122,4 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2019 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. €):

	2018	2019
Stand 1. Januar	6.286,4	13.800,1
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 7.513,7	- 5.501,9
Stand 31. Dezember	13.800,1	8.298,2

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition »B Umlaufvermögen – Flüssige Mittel« und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, ausgewiesen unter der Position »B Umlaufvermögen – sonstige Wertpapiere«. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (4.467,2 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (1.819,4 Tsd. €) benötigt. In der langfristigen Planung bis 2029 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Liquide Mittel					
in Tsd. €	6.817,8	8.094,4	6.286,4	13.800,1	8.298,2

Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist geordnet. Im Berichtsjahr 2019 ist die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 794,2 Tsd. € auf 118.931,8 Tsd. € gesunken. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 110.515,1 Tsd. € wird durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 8.416,7 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich von 105.648,3 Tsd. € (2018) auf 110.515,1 Tsd. € erhöht. Das ist im Wesentlichen durch Aktivierungen 2019 aus Baumaßnahmen, dabei insbesondere aus Bestandserweiterungen, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet. Die Eigenkapitalquote ist in der Vermögenslage auf 58% (Vorjahr 56%) gestiegen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2015	2016	2017	2018	2019			
Eigenkapitalquo	Eigenkapitalquote							
der Bilanz in %	52,55	52,31	54,57	53,25	55,75			
Leerstand in %	0,19	0,32	0,25	0,19	0,44			
Nettokaltmiete								
(Soll) in €/m²	4,85	4,96	5,10	5,23	5,34			
Instandhaltungsf	remdkost	en						
in €/m²	15,92	17,66	20,58	21,57	14,27			
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete								
(Ist) in %	43,50	43,16	42,27	42,44	44,89			

Die Kennzahlen liegen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse liegt die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 %. Der jährliche Zinsaufwand betrug am Bilanzstichtag bezogen auf das Fremdkapital 2,62 % (Vorjahr 2,64 %) und wurde als wesentlicher Aufwandsposten durch die Neukreditaufnahmen und Umschuldungen weiter gesenkt (s. Diagramm auf der nächsten Seite).

Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2019 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.

Lage der Genossenschaft 45

vermögenslage

Nachtragsbericht

Zu den Auswirkungen des MietenWoG Bln sowie der in 2020 auftretenden COVID-19-Pandemie wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.





Vertreterversammlung: links: Wahlvorstand unten: Eröffnung durch den Aufsichtsratvorsitzenden



Vermögenslage 47

Prosehericht

3.1. Prognosebericht

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2029 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2020 voraussichtlich 3.565 Tsd. €. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen werden in Höhe von 13.161 Tsd. € erwartet.

Auf Grund des MietenWoG Bln sind für den Zeitraum der beabsichtigten Gültigkeit des Gesetzes von fünf Jahren insgesamt keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB geplant. Durch den bestehenden »Mietendeckel« sind Mieterhöhungen zumindest in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich nicht umsetzbar. Die daraus resultierenden Mindereinnahmen gegenüber früheren Planungen summieren sich über die Jahre 2020–2024 auf ca. 2.172 Tsd. €.

Möglichen Mieterhöhungen im Rahmen von geplanten Modernisierungsmaßnahmen, die im Rahmen der neuen gesetzlichen Regelungen bis
zur Höhe von maximal 1,00 €/m² umgelegt werden können, stehen notwendige Mietabsenkungen aufgrund laut Gesetz überhöhter Mieten sowie Mietsenkungen bei Wiedervermietungen auf die zulässige Mietobergrenze gegenüber.

Überhöhte Mieten im Sinne des § 5 des MietenWoG Bln liegen zum Berichtszeitpunkt in 163 Fällen mit einem Absenkungsbetrag von insgesamt 1.564,98 €/Monat vor und werden durch die Genossenschaft neun Monate nach Inkrafttreten auf die zulässige Miete abgesenkt.

Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln können in den nächsten fünf Jahren aufgrund des MietenWoG Bln wahrscheinlich nicht umgesetzt werden und sind nicht geplant. Teilweise werden bei Wiedervermietung sogar Mietsenkungen wegen Überschreitung der Obergrenzen notwendig sein. Deshalb wird bei jeder Wiedervermietung im Einzelfall geprüft, welcher Modernisierungsumfang unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig und sinnvoll ist. Grundsätzlich wird der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand bei Wohnungswechseln verringert, um die zu erwartenden Mindereinnahmen weitgehend auszugleichen.

Auf Grund der in geringerem Maße zur Verfügung stehenden Mittel wurden Kürzungen bzw. eine zeitliche Streckung bei der Bauinvestitionsplanung vorgenommen, um auch weiterhin bei positiven Jahresergebnissen die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gewährleisten zu können. Aus Vorsichtsgründen wurde davon ausgegangen, dass das MietenWoG Bln in der verabschiedeten Fassung, unabhängig von den bestehenden Zweifeln an der Rechtmäßigkeit, für den Zeitraum von fünf Jahren Bestand hat und umzusetzen ist.

Im Jahr 2020 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken.

Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2020 sind neben dem Abschluss des Neubaus Kurze Straße 3–3C, der Anschluss der Objekte in Karlshorst an das Fernwärmenetz, die Teilerneuerung der Elektrosteigeleitungen und brandschutztechnische Ertüchtigung in der Schillingstraße 30, Instandhaltungen sowie Wohnungsmodernisierungen.

Für das aktuelle Neubauvorhaben Kurze Str. 3–3 C ist nach dem aktuellen Bauablauf und unter Beachtung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen zum 01.11.2020 geplant.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Außerordentlichen Vertreterversammlung vom 24.01.2017 wurden im Jahr 2019 vier Eigentumswohnungen verkauft. Hiervon wurden in 2019 Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 576,9 Tsd. € zahlungswirksam. Aus dem Verkauf dieser Wohnungen resultierten Erträge in Höhe von 485,0 Tsd. €.

Mit Stand 30.04.2020 wurde eine weitere Eigentumswohnung verkauft. Somit verbleiben 140 Wohnungen in Eigentümergemeinschaften im Wohnungsbestand. Auf Grund vorliegender Kündigungen und geplanter Umzüge innerhalb der Genossenschaft werden weitere 4–8 Verkäufe in 2020 erwartet. Mit den Erträgen aus den Verkäufen soll wieder Immobilienvermögen in der Genossenschaft geschaffen, also Grundstücke erworben und Neubau betrieben werden. Neubau hat den Vorteil, dass barrierearme Wohnungen mit schwellenlosem Zugang gebaut werden können, von denen die Genossenschaft derzeit nur wenige besitzt. Diese Wohnungen werden dann im Bestand gehalten.

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

Prognosebericht 49

chancenundrisikobericht

3.2. Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken

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

	2015	2016	2017	2018	2019
kritische Grenze					
größer 50%	43,50	43,16	42,27	42,44	44,89

Auch am Standort in Berlin-Mitte ist die Genossenschaft stark daran interessiert, Neubau auf den vorhandenen, eigenen Grundstücken umzusetzen und somit Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen. Im Ergebnis intensiver Bemühungen des Vorstandes und vieler Gespräche mit der Senatsverwaltung, der Wohnbauleitstelle, dem BBU, der Berliner Immobilienmanagement GmbH und Entscheidungsträgern im Bezirksamt Mitte konnte am 19.12.2019 der Kaufvertrag für zwei Flurstücke in der Schillingstraße notariell beurkundet werden.

Weitere Neubauaktivitäten sind auf vorhandenen Grundstücksflächen in Hoppegarten geplant. Dazu hat der Vorstand mit dem zuständigen Stadtplanungsamt Gespräche über den Neubau einer Wohnanlage in Hoppegarten geführt, die ein positives Feedback fanden. Danach ist eine 4geschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,2 möglich. Zielstellung ist es, schnellstmöglich einen Bebauungsplan zu entwickeln, um Planungssicherheit bis Herbst 2020 zu erlangen. Für den Neubau in Hoppegarten ist ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

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

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

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

Risikomanagement

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ein. Auf dieser Grundlage ist ein Reportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Messung und Bewertung einschließlich 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 2029 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen 2019 informiert.

Im Rahmen des Risikomanagements wurden die Auswirkungen des MietenWoG Bln auf die Genossenschaft analysiert. Untersucht wurde, welche Wohnungen betroffen sind und welche finanziellen Auswirkungen sich daraus ergeben. Ausgewertet wurde besonders, inwieweit Mietsenkungen ab Inkrafttreten des Gesetzes bzw. nach einer Frist von neun Monaten notwendig sind. Im Rahmen dieser Analyse wurden für alle Mietverhältnisse die geltenden Mietobergrenzen ermittelt und mit den aktuellen Nettokaltmieten verglichen. Durch entsprechende Arbeitsanweisungen und interne Kontrollen ist sicher, dass die Anforderungen des Gesetzes beachtet werden.

Durch die Einführung des MietenWoG Bln mit den damit verbundenen Mindermieteinnahmen besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden können. Inwieweit das MietenWoG Bln tatsächlich Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit haben wird, ist auch vom rechtlichen Bestand des Gesetzes abhängig, gegen welches inzwischen Klagen beim Bundesverfassungsgericht eingereicht wurden. Zur Absicherung der Risiken wurden und werden die betroffenen Mieter darauf hingewiesen, dass bei Unwirksamkeit des Gesetzes die ursprünglich zulässige Miete rückwirkend als vereinbart gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. In der Buchführung werden möglicherweise nachzufordernde Mieten gesondert aufgezeichnet und ausgewiesen.

Die Auswirkungen des MietenWoG Bln wurden in den Planungsrechnungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft nicht wesentlich negativ beeinflusst. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird auch zukünftig jederzeit gewährleistet sein.

Das MietenWoG Bln hat aber zur Folge, dass nach dem Mietenkonzept der Genossenschaft geplante Mietsteigerungen voraussichtlich bis 2025 nicht umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wurde die Modernisierungs- und Investitionstätigkeit an die zukünftig vorhandenen finanziellen Mittel angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Planung ist die wirtschaftliche Lage in der Genossenschaft weiterhin stabil.

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

In diesen Zeiten eines erhöhten Infektionsrisikos wurde geprüft, inwieweit die geplanten Baumaßnahmen ggf. mit einem erhöhten Übertragungsrisiko verbunden sind. Zum Schutz unserer Mieter, Mitglieder und Handwerker haben wir nach sorgfältiger Abwägung beschlossen, alle nicht zwingend erforderlichen Maßnahmen in den Wohnungen vorerst zu unterbrechen. Viele Projekte im Rahmen des sozialen Engagements in der Genossenschaft wurden zurückgefahren.

Chancen- und Risikobericht 51

Die COVID-19-Pandemie stellt viele Menschen vor große Probleme. Einkünfte brechen weg, finanzielle Rücklagen sind schnell aufgebraucht. Die Gefahr steigt, dass wichtige Zahlungen für Mieten, Versicherungen, Strom usw. nicht mehr gesichert sind. Auch unsere Mitglieder sind von solchen Ängsten und Problemen in Folge der COVID-19-Pandemie nicht ausgenommen. Sorgen und Unsicherheiten machen sich im alltäglichen Leben breit und können persönlich stark belasten. Die Genossenschaft lässt die Mitglieder in dieser Situation nicht allein. Gemeinsam wird nach Lösungen bei auftretenden Problemen gesucht und Nachbarschaftshilfe, wie u.a. Einkaufshilfen, Apothekengänge etc., vermittelt.

Angesichts des sich entwickelnden allgemeinen Fachkräftemangels wird der in den nächsten Jahren bevorstehenden Personalfluktuation (Ruhestand/Renteneintritte) starke Beachtung geschenkt. Einerseits bildet die Genossenschaft zurzeit zwei Auszubildende zu Immobilienkauffrauen aus. Andererseits wird zunehmend auf eine angemessene Entwicklung der Löhne und Gehälter geachtet, um weiterhin qualifiziertes Personal einstellen und beschäftigen zu können.

Risikolage

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2019 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2029 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

Mit attraktiven Wohnungsstandorten, einem hohen Modernisierungsund Sanierungsniveau der Gebäude, dem modernen Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie dem vorhandenen Mitglieder- und Mieterpotenzial hat die Genossenschaft gute Chancen, ihre Ziele zu erreichen. In den jährlichen Abstimmungen mit dem Versicherungsmakler über bestehende Policen wird die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges überprüft und an sich ändernde Gegebenheiten angepasst.

Das Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Dadurch könnten sich zusammen mit einem hohen Verschuldungsgrad privater Haushalte Zahlungsausfallrisiken ergeben. Durch die moderate Mietenpolitik, aber auch konsequente Bearbeitung offener Forderungen im Mahn- und Klagewesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden. Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.

bericht erstattung in bezug auf die verwendung

nanz instrumenten

Im Unternehmen gebundenes Vermögen



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 2019 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Berlin, 18.05.2020

T. Eckel · Vorstand

T. Klimke · Vorstand

bericht des aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

2020 wieder wirtschaftlich erfolgreich

In Friedrichsfelde sind die Arbeiten an unserem zweiten Neubau voll im Gange – trotz Corona-Krise und deren negativen Auswirkungen auf Baukosten, den Markt für Baumaterialien und Arbeitskräfte. Der Aufsichtsrat bekennt sich zu seiner Aussage, dass Berlin dringend mehr bezahlbaren Wohnraum benötigt und auch die Genossenschaften einen Beitrag für den Neubau von Wohnungen leisten sollten. Er bleibt aber bei seiner Festlegung, dass solch erhebliche Investitionen nicht zu Lasten der Bestandsmieter sowie von Werterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes gehen dürfen.

Appell an Berliner Senat

Als unverständlich kritisiert der Aufsichtsrat es, dass der Berliner Senat sich bei der Bereitstellung bebaubarer Grundstücken für Genossenschaften schwertut. 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.

Wirtschaftlich gesund

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einer sehr guten Bilanz und einem guten Ergebnis ab. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich gesund und finanziell ohne erkennbare Risiken. 2019 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.

Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf der Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2029
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung 2019
- das Personalkonzept und die Entwicklung der Verwaltungskosten
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.
 Höhepunkte waren 2019:
- der Neujahrsempfang für die Vertreter und Ersatzvertreter am 23.01.2020 im ABACUS Tierpark Hotel – für unsere WG der formelle Abschluss des Jahres 2019
- die Vorbereitung der Vertreterwahl, die im ersten Quartal 2020 stattfand
- die Vertreterversammlung am 12.06.2019, auf der der Wahlvorstand, die Schlichtungskommission sowie 3 neue Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt wurden
- die gemeinsame Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand am 22. und 23. März 2019 mit Herrn Prof. Dr. Kessler
- die Vertreterstammtische, die 2019 zweimal im Jahr stattfanden
- das große Sommerfest in Friedrichsfelde
- das Richtfest für unseren 2. Neubau im Oktober 2019 in Friedrichsfelde
- die Vorlage und Bestätigung des Wirtschafts- und Finanzplanes
 2020 bis 2029 durch den Vorstand
- der Beschluss des Berliner Mietendeckels, der durch Mietminderungen und Einnahmeverluste negative finanzielle Auswirkungen für unsere Werterhaltung und Investitionsplanung der nächsten fünf Jahre hat, die berücksichtigt werden müssen.

> > >

Bericht des Aufsichtsrates 55



Bericht des Aufsichtsrats zur Vertreterversammlung



Gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats 2019

Verkauf von Eigentumswohnungen – Aktive Ausschüsse

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

Ausschuss 1:

5 Beratungen fanden u.a. zu folgenden Schwerpunkten statt:

- Vorbereitung von AR-Sitzungen und der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand
- die Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung des 2. Neubaus der WG gemeinsam mit dem Ausschuss 2 und dem Vorstand
- Neue Geschäftsordnung des Vorstandes
- Beratung von Grundsatzproblemen mit dem Vorstand und die Vorbereitung von Beschlüssen.

Ausschuss 2:

Im Mittelpunkt seiner 6 Beratungen standen u.a. folgende Schwerpunkte:

- Baubegleitung und Kontrolle des Baugeschehens, insbesondere für den 2.Neubau
- Einbau von barrierefreien Zugängen/Aufzügen in einigen Treppenhäusern
- Prüfung der Grundstückssituationen in Mitte und Friedrichsfelde auf Bebaubarkeit.

Ausschuss 3:

Es fanden 6 Beratungen, u.a. zu folgenden Schwerpunkten statt:

- stichprobenartige Kontenprüfung und Erarbeitung von Prüfaufträgen für den BBU
- Auswertung des Prüfberichtes des BBU und Stellungnahme an den AR
- Korrekturen und Ergänzungen zum Wirtschafts- u. Finanzplan bis 2028
- Auswertung der Mietenentwicklung und Entwicklung der Nebenkosten
- Auswirkungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin auf die geplanten Mietanpassungen und Investitionen
- Prüfung der Liquidität und der Zins- und Darlehensentwicklung für bestehende Darlehen
- Prüfung von Finanz- und Kostenentwicklung beim 2. Neubau der WG 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.

Jahresüberschuss von 2.710.845.02 €

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Der Prüfungsverband hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 geprüft. Der Aufsichtsrat schlägt den Vertretern vor, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.710.845.02 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 271.084,50 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.084.338,01 € 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 1.355.422,51 € ausgewiesen.

Folgenden Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes legen wir der Vertreterversammlung vor: Die Vertreterversammlung möge beschließen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.355.422,51 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Dank für großes Engagement

Dem Aufsichtsrat ist es ganz besonders angesichts der Corona-Krise ein 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 Organisierung 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.

Dank der guten Arbeit des Vorstandes, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats, 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. Wir wünschen allen Gesundheit und rufen zu äußerster Vorsicht vor Ansteckungsgefahren auf.

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

duntiler freitag

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates 57



	hnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin				
Bila	anz zum 31. Dezember 2019				
4k1	tiva	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	
۹.	Anlagevermögen	in €	in €	in €	
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		48.242,05	50.700,16	
	II. Sachanlagen				
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
	Rechte mit Wohnbauten	99.845.659,77		101.400.831,93	
	2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	255.620,19		260.313,16	
	3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16	
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.020,59		285.850,99	
	5. Anlagen im Bau	9.720.933,18		3.329.568,16	
	6. Bauvorbereitungskosten	40.567,55	110.463.374,44	0,00	
	III. Finanzanlagen				
	Beteiligungen		3.450,00	3.450,00	
			110.515.066,49	105.648.287,56	
3.	Umlaufvermögen				
	I. Andere Vorräte				
	Unfertige Leistungen		5.439.316,71	5.269.621,40	
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Vermietung	22.639,28		22.066,57	
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen				
	und Leistungen	2.762,72		3.637,99	
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	89.624,60	115.026,60	247.895,72	
	III. Wertpapiere				
	Sonstige Wertpapiere		1.001.350,80	999.937,61	
	IV. Flüssige Mittel				
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.296.828,25	12.800.177,95	
	Rechnungsabgrenzungsposten				
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.493,64	4.024,53	
Bila	anzsumme		124.371.082,49	124.995.649,33	



lla	nz zum 31. Dezember 2019			
	iva	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Α.	Eigenkapital	in €	in €	in €
	I. Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	85.405,00		87.730,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	3.746.195,00		3.682.490,00
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.805,00	3.836.405,00	3.875,00
	II. Ergebnisrücklagen			
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00		46.364.963,00
	2. Gesetzliche Rücklage	2.785.735,77		2.514.651,27
	3. Andere Ergebnisrücklagen	14.990.064,46	64.140.763,23	12.503.962,94
	III. Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	2.710.845,02		2.803.527,03
	2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.355.422,51	1.355.422,51	1.401.763,52
			69.332.590,74	66.559.435,72
3.	Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen		97.289,78	105.910,00
	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.365.744,21		51.332.974,94
	2. Erhaltene Anzahlungen	5.772.999,23		5.704.470,63
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.837,71		74.717,65
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
	und Leistungen	1.662.491,63		1.158.248,32
	5. Sonstige Verbindlichkeiten	44.769,22	54.900.842,00	29.333,67
	davon aus Steuern: € 2.131,21			
	(€ 316,59)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
	€ 1.551,78			
	(€ 1.601,78)			
).	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Rechnungsabgrenzungsposten		40.359,97	30.558,40
Bila	nzsumme		124.371.082,49	124.995.649,33

Bilanz 59

gewinn und verlustrechnung

vom I. I. 2019 bis 31. 12. 2019

Gev	vinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bi	s 31. Dezember 2019			
		2019	2019	2018	
		in €	in €	in €	
	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	18.197.411,85		17.874.482,03	
	b) aus Betreuungstätigkeit	18.538,50		18.517,59	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.520,89	18.272.471,24	48.123,82	
	Erhöhung/Minderung des Bestandes				
	an unfertigen Leistungen		169.695,31	117.291,45	
	Andere aktivierte Eigenleistungen		104.690,90	28.165,87	
	Sonstige betriebliche Erträge		556.223,45	995.855,06	
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leist	ungen			
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.346.943,10	9.251.225,34	ļ
	Rohergebnis		9.756.137,80	9.831.210,48	
	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	1.557.387,72		1.492.396,40	
	b) Soziale Abgaben	319.536,22	1.876.923,94	300.278,35	
	davon für Altersversorgung: € 6.595,40				
	(€ 6.382,68)				
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen	stände			
	des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.733.253,25	2.711.680,30	
	Sonstige betriebliche Aufwendungen		568.217,53	537.955,44	
0.	Erträge aus Beteiligungen		1.886,26	1.665,52	
1.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.595,89	6.683,37	
2.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.238.745,45	1.361.160,33	
	davon aus Abzinsung: € 420,43				
	(€ 800,00)				
3.	Ergebnis nach Steuern		3.342.479,78	3.436.088,55	
4.	Sonstige Steuern		631.634,76	632.561,52	
5.	Jahresüberschuss		2.710.845,02	2.803.527,03	
6.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebni	srücklagen	1.355.422,51	1.401.763,52	
7.	Bilanzgewinn		1.355.422,51	1.401.763,51	

Gewinn- und Verlustrechnung

all. gemeine angaben

anhang
des jahres
abschlusses
2010



Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG mit Sitz in Berlin ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 462 Nz eingetragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der Nutzungsdauer vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig um lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer gemindert. Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

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

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

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter bis 250,00 € 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.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungskosten unter Vornahme eines Leerstandabschlages von 2 % bewertet werden. Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

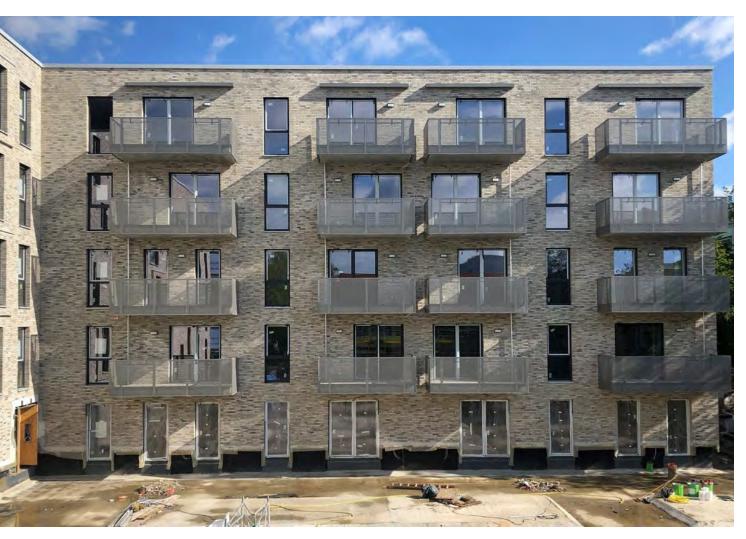
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt, uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben.

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.



Neubau Kurze Straße, Juli 2020





C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Unter Anlagen im Bau sind im Wesentlichen die Kosten für den Neubau Kurze Straße 3, 3A–3C sowie die Eigenleistungen aktiviert.

In der Position Unfertige Leistungen (5.439.316,71 €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2019 ausgewiesen. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen in Höhe von 49,1 Tsd. €, an Dienstleister in Höhe von 34,3 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 3,7 Tsd. € enthalten. Zu den Ergebnisrücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 3) verwiesen.

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

Am 19.12.2019 hat die Genossenschaft einen Vertrag über den Ankauf von zwei Flurstücken in Berlin-Mitte mit dem Land Berlin abgeschlossen, der wegen einer verkäuferseitigen aufschiebenden Bedingung schwebend unwirksam ist. Die Finanzierungszusage seitens eines Kreditinstitutes liegt vor.

Andere 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 485,0 Tsd. € erzielt. Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 5.251,5 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

Sonstige AngabenMitgliederbewegung

Mitglieder – Stand am 01. Januar 2019	4.461
Zugänge	289
Abgänge	148
davon durch Kündigung	71
durch Tod	43
durch Übertragung	32
durch Ausschluss	2
Mitglieder – Stand am 31. Dezember 2019	9 4.602

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 63,7 Tsd. € auf 3.746,2 Tsd. € erhöht. Die Mitglieder waren Ende 2019 mit 24.169 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.746,2 Tsd. €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse der Genossenschaft zu leisten.

Mitarbeitende in der Genossenschaft

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

Jahr	2019	2018	
Angestellte	29	29	
davon in Teilzeit	3	4	
Hausmeister	6	7	
davon in Teilzeit	0	1	
Hauswarte	0	1	
Gesamt	35	37	

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Rechts: Modell des Neubaus Kurze Straße mit

Mitgliedertreff

Unten: Massower Straße 22–24 a



Mitglieder des Vorstandes:		
	Torsten Eckel	
	Torsten Klimke	
Mitglieder des Aufsichtsrates:		
	Günther Freitag, Vorsitzender	Architekt/Rentner
	Reiner Weingarth, stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur/Rentner
	Thomas Bencard, Schriftführer	Journalist/Rentner
	Alexander Krassowski	Betriebswirtschaftler (ab 12.06.2019)
	Barbara Müller	Diplom-Juristin
	Dr. Wolfgang Predl	Diplom-Ingenieur/Rentner
	Evelyn Schneider	Diplom-Wirtschaftsingenieurin
	Bert Semmler	Diplom-Ingenieur
	Dr. Marion Spanier	Rechtsanwältin (ab 12.06.2019)

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.710.845,02 € ab. Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 271.084,50 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.084.338,01 € 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 1.355.422,51 € ausgewiesen.

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

Die Vertreterversammlung möge beschließen: Den Bilanzgewinn in Höhe von 1.355.422,51 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen:

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitenspiegel
- Rücklagenspiegel

Berlin, 29.05.2020

T. Eckel · Vorstand

T. Klimke · Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin						
Anlagenspiegel per 31.12.2019						
Anlagegegenstände	Anschaffungs-/	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/	
	Herstellungs-				Herstellungs-	
	kosten				kosten	
	01.01.2019				31.12.2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	323.760,38	31.264,87	-27.348,58	0,00	327.676,67	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	323.760,38	31.264,87	-27.348,58	0,00	327.676,67	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte						
mit Wohnbauten	159.866.451,76	1.034.805,82	-164.741,28	121.698,17	160.858.214,47	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte						
mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00	317.533,23	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00	534.573,16	
Andere Anlagen, Betriebs- und						
Geschäftsausstattung	677.629,55	72.538,62	-23.476,79	0,00	726.691,38	
Anlagen im Bau	3.329.568,16	6.513.063,19	0,00	-121.698,17	9.720.933,18	
Bauvorbereitungskosten	0,00	40.567,55			40.567,55	
Summe Sachanlagen	164.725.755,86	7.660.975,18	-188.218,07	0,00	172.198.512,97	
Finanzanlagen						
Summe Finanzanlagen / Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	
Anlagevermögen insgesamt	165.052.966,24	7.692.240,05	-215.566,65	0,00	172.529.639,64	



Kumulierte	Abschreibungen	Auf Abgänge	Kumulierte	Buchwerte	Buchwerte
Abschreibungen	des Geschäfts-	entfallende	Abschreibungen		
	jahres	Abschreibungen			
01.01.2019	2019		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
273.060,22	33.716,96	-27.342,56	279.434,62	48.242,05	50.700,16
273.060,22	33.716,96	-27.342,56	279.434,62	48.242,05	50.700,16
58.465.619,83	2.619.807,50	-72.872,63	61.012.554,70	99.845.659,77	101.400.831,93
57.220,07	4.692,97	0,00	61.913,04	255.620,19	260.313,16
217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
391.778,56	75.035,82	-23.143,59	443.670,79	283.020,59	285.850,99
0,00	0,00	0,00	0,00	9.720.933,18	3.329.568,16
0,00	0,00	0,00	0,00	40.567,55	0,00
59.131.618,46	2.699.536,29	-96.016,22	61.735.138,53	110.463.374,44	105.594.137,40
0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
59.404.678,68	2.733.253,25	-123.358,78	62.014.573,15	110.515.066,49	105.648.287,56
,,,,					

Anlagenspiegel 69

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit
	in €	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.365.744,21	4.884.142,54	16.226.917,00	26.254.684,67
	(51.332.974,94)	(4.563.345,48)	(15.080.579,81)	(31.689.049,65)
Erhaltene Anzahlungen	5.772.999,23	5.772.999,23	0,00	0,00
	(5.704.470,63)	(5.704.470,63)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.837,71	54.837,71	0,00	0,00
	(74.717,65)	(74.717,65)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	1.662.491,63	1.662.491,63	0,00	0,00
	(1.158.248,32)	(1.158.248,32)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	44.769,22	44.769,22	0,00	0,00
	(29.333,67)	(29.333,67)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	54.900.842,00	12.419.240,33	16.226.917,00	26.254.684,67
	(58.299.745,21)	(11.530.115,75)	(15.080.579,81)	(31.689.049,65)



gesichert	gesichert	
in €	Art der Sicherung	
47.365.744,21	Bürgschaft (13 Mio €)/Grundschuld	
(51.332.974,94)	Bürgschaft (13 Mio €)/Grundschuld	
0,00		
(0,00)		
0,00		
(0,00)		
0,00		
(0,00)		
0,00		
(0,00)		
47.365.744,21	Bürgschaft (13 Mio €)/Grundschuld	
(51.332.974,94)	Bürgschaft (13 Mio €)/Grundschuld	
		<u> </u>

Verbindlichkeitenspiegel 71



(Manialana and Landa Manana And Andrews				
(Vorjahresangaben in Klammern)				
	Bestand	Einstellung aus	Einstellung aus dem	Bestand
	am Ende	dem Bilanzgewinn	Jahresüberschuss	am Ende
	des Vorjahres	des Vorjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres
	in €	in €	in €	in €
Sonderrücklage gemäß				
§ 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00	0,00	0,00	46.364.963,00
	(46.364.963,00)	(0,00)	(0,00)	(46.364.963,00)
Gesetzliche Rücklage	2.514.651,27	0,00	271.084,50	2.785.735,77
	(2.234.298,57)	(0,00)	(280.352,7)	(2.514.651,27)
Andere Ergebnisrücklagen	12.503.962,94	1.401.763,51	1.084.338,01	14.990.064,46
	(10.197.606,67)	(1.184.945,45)	(1.121.410,82)	(12.503.962,94)
Ergebnisrücklagen insgesamt	61.383.577,21	1.401.763,51	1.355.422,51	64.140.763,23
	(58.796.868,24)	(1.184.945,45)	(1.401.763,52)	(61.383.577,21)

Rücklagenspiegel 73

IMPRESSUM

Herausgeber Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Schillingstraße 30 \cdot 10179 Berlin

Tel.: 030 · 278 75 - 0

Fax: 030 · 278 75 - 210

www.wg-solidaritaet.de

info@wg-solidaritaet.de

Konzept·Redaktion Fred Gleichmann·KlarText

Bildrechte

 $\textbf{Gestaltung} \cdot \textbf{Layout} \quad \textbf{Thomas Hofmann} \cdot \textbf{www.quintus-design.de}$

Copyright Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten.

7.11.0 11.00.11.0 20.11.1 11.0 20.00 10.12.0 10.12.0 10.1

Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des

WG Solidarität \cdot Klaus Dombrowsky \cdot Bundesarchiv

Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Der Geschäftsbericht 2019 wird auf der Homepage

der WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist Mitglied

 $im\ Verband\ Berlin-Brandenburg is cher\ Wohnung sunternehmen\ e.V.,$

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,

 $in\ der\ Verwaltungs\text{-}Berufsgenossenschaft,$

in der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

sowie Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungs-

 $ver mittlung\ und\ Ver m\"{o}gensbildung\ mbH\ (GVV).$