

GESCHÄFTSBERICHT

2021



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

INHALT

Vorwort	04
01 GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN	05
02 SCHWERPUNKTTHEMEN IM JAHR 2021	08
03 JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.DEZEMBER 2021	23
3.1 Bilanz	24
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	26
3.3 Anhang	27
3.3.1 Allgemeine Angaben	27
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
3.3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
3.3.3.1 Bilanz	28
3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	28
3.3.4 Sonstige Angaben	29
3.4 Anlagenspiegel	32
3.5 Rücklagenspiegel	34
3.6 Verbindlichkeitspiegel	34
04 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	36
4.1 Grundlagen des Unternehmens	37
4.1.1 Geschäftsmodell	37
4.1.2 Strategie und Ziele	37
4.2 Wirtschaftsbericht	38
4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	38
4.2.2 Geschäftstätigkeit	40
4.2.3 Mitgliederwesen	42
4.2.4 Betriebskosten	43
4.2.5 Investitionen in den Bestand	43
4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	45
4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen	46
4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	47
4.2.9 Lage der Genossenschaft Ertragslage	47
4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	50
4.3.1 Prognosebericht	50
4.3.2 Chancen- und Risikobericht	51
05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	56
Impressum	63

VORWORT

In unserer Genossenschaft stehen nicht in erster Linie die Zahlen, Fakten und Preise im Vordergrund, sondern vor allem die Menschen, die sie seit der Gründung im Jahr 1956 begleitet und unterstützt haben. Sie alle haben durch ihr Vertrauen in die Genossenschaft und ihr Engagement Vieles bewirkt. Die gemeinsamen Momente, die Menschen, die mit Mut, Durchhaltevermögen und vor allem mit Herzblut zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben, sollten bei unserem Jubiläumsfest im Sommer im großen Stil gefeiert werden. Jedoch begleitete uns die Pandemie weiterhin und schränkte uns auch 2021 mit ihren gravierenden Auswirkungen in nahezu allen Bereichen des Lebens ein. Eine Durchführung eines großen Festes war unter diesen Rahmenbedingungen leider nicht möglich. Wir bedauern dies sehr, da die Soli doch ein beträchtliches Alter erreicht hat und wir gerne die vielen Meilensteine und Erfolgsgeschichten unserer Genossenschaft nicht nur mit einem Fest, sondern mit einem ganzen Jubiläumsjahr voller schöner Veranstaltungen gebührend geehrt hätten.

Neben unserem Jubiläumsfest mussten viele weitere wichtige Begegnungen, auch mit unseren im vergangenen Jahr (neu) gewählten Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertretern verschoben werden. Viele Veranstaltungen und die Eröffnung des neuen „Soli-Treff“ in der Kurze Straße 3C konnten nicht wie geplant durchgeführt werden.

Doch was sind unsere organisatorischen Schwierigkeiten gegen die Sorgen und Unsicherheiten, die sich aufgrund der pandemischen Lage im Leben unserer Mitglieder breit machten? Der Umgang mit diesen stellte alle auf eine harte Probe. In Zeiten von Homeoffice und Homeschooling erlebten viele den Alltag der Nachbarn verstärkter mit. Diese intensive Nutzung der eigenen Wohnung verschärfte teilweise die Konflikte in der Nachbarschaft. Umso stolzer sind wir auf den Zusammenhalt und die gegenseitige Hilfsbereitschaft in unserer Nachbarschaft. Mit praktischen Möglichkeiten der Unterstützung, wie dem wöchentlichen Einkauf, den Apothekengang oder einfach einem offenen Ohr für die Belange des jeweils anderen, kann genossenschaftliches Miteinander entstehen. Ein rücksichtsvoller Austausch kann Wunder bewirken. Auch wenn nicht alles immer sofort reibungslos funktioniert und manche Dinge mehr Zeit als andere benötigen, so ziehen wir doch alle gemeinsam an einem Strang.

Es ist schön zu sehen, dass der Name unserer Genossenschaft Programm ist.

Ihr Vorstand
Torsten Eckel & Torsten Klimke



GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

01

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN IM JAHR 2021

1.038 ebenerdig
erreichbare **Wohnungen**
(31 % unseres Bestandes)

... sind seit dem in 2018 begonnenen Aufzugsprogramm im Bestand.

99,8%

unseres Wohnraumbestandes
... waren am 31.12.2021 vermietet.

180 ✨ ✨ ✨

Frühstücksbrötchen

... wurden während des gemeinsamen Frühstückes jeden zweiten Dienstag von Juni bis Dezember in unseren Treffs konsumiert.



459

Veranstaltungen

... wurden in der Zeit von Juni bis Dezember in unseren drei Treffs veranstaltet (regelmäßige Kurse, Sonderveranstaltungen, etc.).

114 kg ✨ ✨ ✨

Honig

... wurden von den Honigbienen der Genossenschaft produziert und unseren Mitgliedern zur Verfügung gestellt.



5

Spielplätze

... befanden sich am 31.12.2021 im Bestand der Soli.

403.200



Gedruckte Seiten der Zeitung Soli-Kompakt

... wurden für die drei Ausgaben unserer Soli-Kompakt geschrieben und gedruckt.

4

Kaltverglasungen

... wurden an die Balkone in Mitte und Friedrichsfelde neu montiert.

10

Rollatorenboxen

... wurden zusätzlich im Wohnumfeld aufgestellt.

0

Mitglieder

... gaben Unzufriedenheit als Kündigungsgrund beim Auszug an.

24

Fahrradgaragenstellplätze

... wurden zusätzlich für die Fahrräder unserer Mitglieder geschaffen.

106

Herd & Spüle Vereinbarungen

... wurden mit den Neumietern abgeschlossen.

Weiterbildungen ...

18.000 €

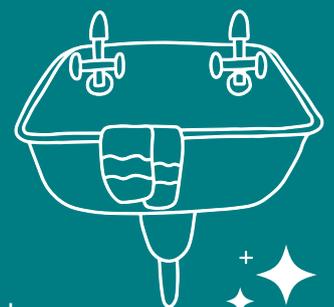
wurden in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert.

823 Bäume

70.000 m² Rasen- und Gehölzfläche

... bewirtschaftet die Soli im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnungen.

12



Mischbatterien

... wurden im gesamten Jahr neu verbaut bzw. ausgewechselt.

**AKTUELLE
SCHWERPUNKT-
THEMEN**

02

SOLI-INTERN

65 Jahre WG Solidarität

Am 26. Januar 1956 wurde unsere Genossenschaft gegründet und hat sich seitdem prächtig entwickelt. Für die Zukunft wünschen wir uns viele treue, zufriedene Mitglieder, egal ob alt oder jung, die sich nicht nur in den Wohnungen unserer Genossenschaft, sondern auch in ihr selbst wiederfinden, sie mitgestalten und sich wohl fühlen.

Corona-Beschränkungen entfallen

Nachdem im Juni die Corona-Beschränkungen fielen, konnten wieder Treffen und Zusammenkünfte durchgeführt werden. Besonders lag uns hier die Wiederbelebung der Vertreterstammtische am Herzen, die seit Beginn der Pandemie nicht stattfanden. Es war die erste Gelegenheit, um mit unseren Vertreterinnen und Vertretern wieder persönlich in Kontakt zu treten.

Die Nutzung unserer Mitgliedertreffs war ab Juni möglich. Für alle Kurse galten die aktuellen Richtlinien und Hygienemaßnahmen sowie eine Anmeldepflicht. Trotz der kleinen Hürden waren wir überglücklich, unser Angebot wieder zur Verfügung stellen zu dürfen! Auch unsere Gästewohnungen konnten wieder angemietet werden.

Ordentliche Vertreterversammlung

Unsere für den 16.06.2021 vorgesehene Ordentliche Vertreterversammlung musste auf den 18.08.2021 verschoben werden. Wir wollten sie gern als Präsenzveranstaltung durchführen. Unter Berücksichtigung der gültigen Sicherheits- und Hygienevorgaben zur Gewährleistung des Infektionsschutzgesetzes konnten wir unsere Versammlung im ABACUS Tierpark-Hotel mit den im Jahr 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertretern erfolgreich durchführen. Der Einladung des Aufsichtsratsvorsitzenden waren 49 von 60 Vertretern gefolgt.

Mit Ablauf der Wahlperiode von sechs Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie eines Rücktritts war gemäß Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG eine Neuwahl erforderlich. Insgesamt sieben Kandidatinnen und Kandidaten hatten sich der Wahl gestellt und wurden auf der Ordentlichen Vertreterversammlung gewählt.

Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Günther Freitag kandidierte nicht mehr. Ihm wurde auf Grund seiner Verdienste um die Genossenschaft die Ehrennadel des BBU in Silber verliehen.



Neues Ausbildungsjahr – neuer Azubi

Unsere Suche war auch im Jahr 2021 erfolgreich. Es gingen zahlreiche Bewerbungen für das Ausbildungsjahr 2021 ein, sodass wir den Ausbildungsplatz zur Immobilienkauffrau ab dem 01.08.2021 besetzen konnten. Jungen Menschen unser Wissen und unsere Erfahrungen weiterzugeben, Berufsperspektiven zu eröffnen und unsere Genossenschaft gleichzeitig mit den besten zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu stärken, verstehen wir als unsere Aufgabe. Wir freuen uns jedes Mal auf die neuen Perspektiven und Blickwinkel, die die jungen Kolleginnen und Kollegen in das Unternehmen bringen und werden auch in der Zukunft die Ausbildung als eine der wichtigsten Aufgaben ansehen.

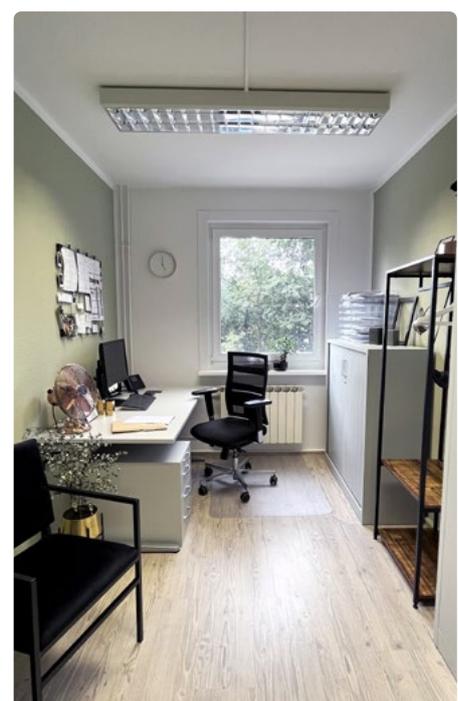


Dringende Büroerweiterung im Kundenzentrum Friedrichsfelde

Aufgrund von Errichtung neuer Wohnungen, der Übernahme unserer ersten Auszubildenden, die in 2020 ihre Abschlussprüfung erfolgreich bestanden hat, und der Neubesetzung des Empfangsbereichs in Alt-Friedrichsfelde 31 konnten die Räumlichkeiten unseres Kundenzentrums in Friedrichsfelde nicht mehr mithalten. Anbauen war keine Option. Ein Wechsel der Etagen der einzelnen Bereiche ergab sich als beste Lösung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten nun in ihren „neuen“ Räumen.



Renovierte
Büroräume mit
freundlichem
Empfang



An aerial photograph of a modern, multi-story building with a prominent green roof. The roof is densely planted with a variety of colorful flowers, including purple and pink blossoms, interspersed with green foliage. The building's facade is a mix of light grey and reddish-brown brick. Large windows are visible on the upper floors. The surrounding area includes a paved courtyard, a grassy lawn, and several trees. A red text box is overlaid on the right side of the image.

**Neuer
Mitgliedertreff
mit begrüntem
Dach**

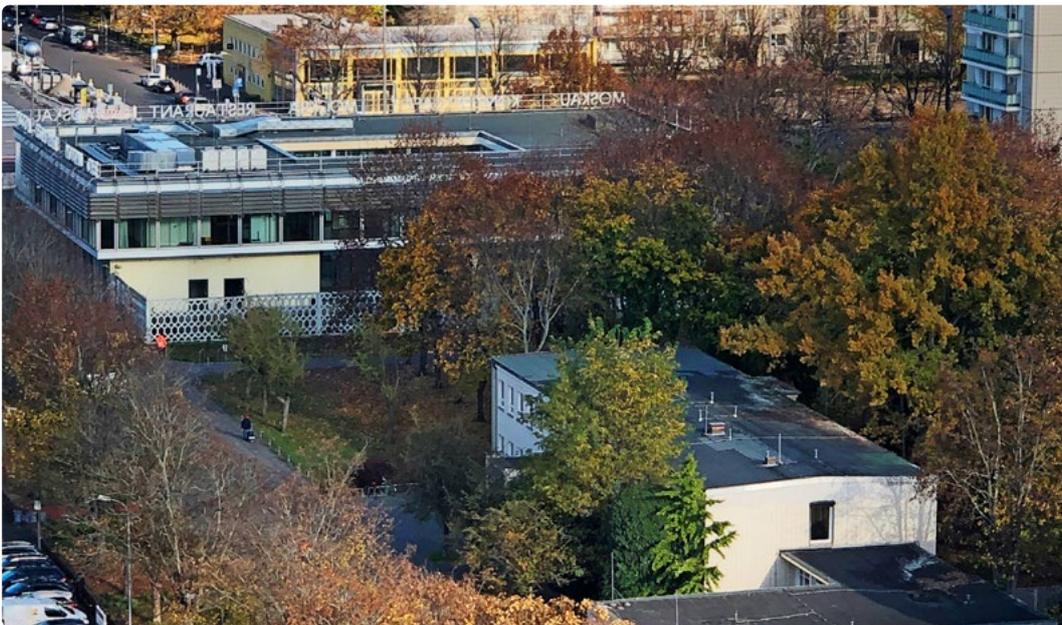


WOHNEN UND BAUEN

Erstes Jahr Mietendeckel

Am 23.02.2021 gab es das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), besser bekannt als „Mietendeckel“, seit genau einem Jahr. Als Ziel des Mietendeckels wurde ausgerufen, den angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu beruhigen und Mietanstiege sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Wohnungsmietverhältnissen zu verhindern. Uns als Genossenschaft, die sich schon lange zum Ziel gesetzt hat, moderate Mieten anzubieten und nicht an der Mietpreisschraube zu drehen, wenn es nicht sein muss, bestrafte das Gesetz mit am meisten. Unsere Mieten gehören auch ohne ein solches Gesetz zu den niedrigsten in der Stadt. Das Gesetz zwang

uns dazu unsere Mieten zu begrenzen oder sogar zu kürzen und somit unsere geplanten Maßnahmen für die Folgejahre über den Haufen zu werfen und neu zu priorisieren. Die Umsetzung des Gesetzes bedeutete für uns in der Verwaltung einen enormen zusätzlichen Aufwand. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gesetz mit Beschluss vom 25.03.2021 für nichtig erklärt, sodass die bereits umgesetzten Vorschriften zur Mietbegrenzung wieder rückgängig gemacht wurden und die Mietstrategie der Genossenschaft seitdem wieder angewendet wird. Die nun wieder zur Verfügung stehenden Erträge werden satzungsgemäß in die Erhaltung des Wohnungsbestandes investiert.



Kauf eines ca.

2.000 m²

**großen Grundstückes
hinter dem Café Moskau**

Übernahme der Schillingstraße 12

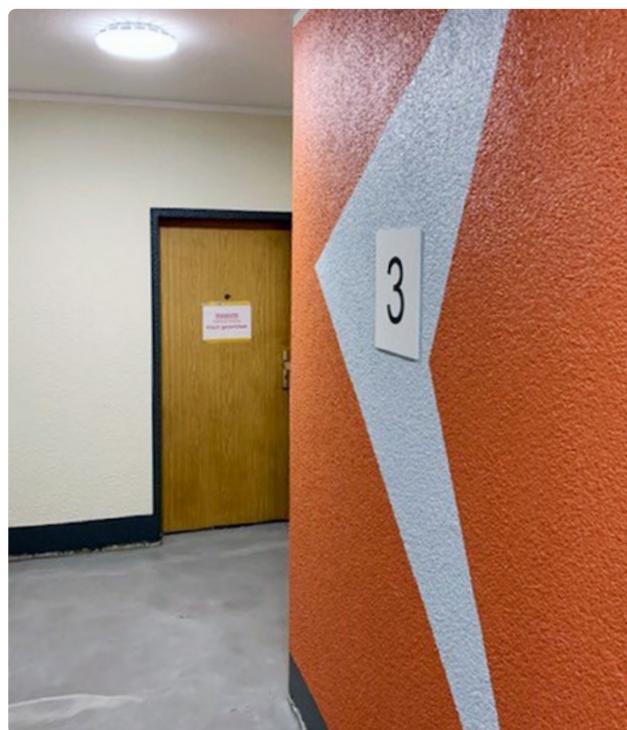
Seit dem 01.01.2021 ist die Genossenschaft im Besitz des Grundstückes Schillingstraße 12 in Mitte. Der Erwerb dieses Grundstückes, auf dem derzeit noch ein Gewerbegebäude steht, lag uns besonders am Herzen. Mit dem Erwerb des ehemaligen Ambulatoriums ist eine klassische Arrondierung abgeschlossen und ein jahrelanger Verhandlungsmarathon nahm ein glückliches Ende. Das knapp 2.000 m² große Grundstück liegt hinter dem Café Moskau und ist auf drei Seiten begrenzt von Grundstücken der Genossenschaft. Es ergänzt den Bestand hervorragend. Bis zum Jahr 2029 planen wir drei Neubauten auf den nun sinnvoll nutzbaren Flächen entlang der Schillingstraße zu errichten.

30–35

Genossenschaftswohnungen
in der Gartenstadt Karlshorst
geplant



Treppen- haussanierung in der Massower Straße



Kauf eines Grundstücks in Karlshorst

Seit Jahren wird in Karlshorst auf dem Gelände um das Deutsch-Russische Museum eine Projektentwicklung für den Bau von bis zu 900 Wohnungen sowie einer Schule und Kita mit der Bezeichnung „Gartenstadt Karlshorst“ vorangetrieben. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Karlshorst, umfasst insgesamt eine Fläche von 18,5 Hektar und liegt in unmittelbarer Nähe unserer Liegenschaften in der Brehm- und Kötztlinger Straße.

Uns wurde eine Teilfläche mit einer Grundstücksgröße von 1.748 m² in zentraler Lage des Projektes „Gartenstadt Karlshorst“ zum Kauf angeboten. Wir nahmen das Angebot an. Somit erhielt die Genossenschaft ein attraktives Baugrundstück in Karlshorst und erweiterte die Baulandreserven.

Auf dem erworbenen Grundstück in Karlshorst ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss möglich. Je nach Wohnungsgröße können schätzungsweise 30 bis 35 Genossenschaftswohnungen entstehen. Baubeginn wird frühestens in ein paar Jahren sein.

Treppenhaussanierungen in der Massower Straße 7, 9 und 11

Im Zuge des Aufzugsumbaus Massower Straße 9 wurden im Anschluss die Treppenhäuser Massower Straße 7, 9 und 11 modernisiert. Die Wohnungen in den drei Aufgängen sind nun barrierearm erreichbar. Neben umfangreichen Malerarbeiten wurde der Bodenbelag erneuert und die Treppenhaussanierung mit modernen, energiesparenden LED Leuchten inklusive Bewegungsmelder ausgetauscht. Die Wohnungseingangstüren wurden überprüft und vereinzelt ebenfalls ausgetauscht. Die Maßnahmen waren bereits für 2020 geplant, wurden jedoch infolge der Ertragsausfälle auf Grund des Mietendeckels um ein Jahr verschoben.



Dachsanierung in der Neue Blumenstraße 1–4 und Rutnikstraße 2a–18

Die Sanierungsarbeiten in der Neue Blumenstraße 1–4 wurden am 12.08.2021 planmäßig abgeschlossen.

Wegen besonderer Dringlichkeit musste das Dach in der Rutnikstraße 2a–18 im Jahr 2021 saniert werden. Hier gab es in einem Teilbereich einen Wasserschaden. Zusätzlich wurden Klingeltableaus, die Elektrik und weitere Malerarbeiten in den Treppenhäusern durchgeführt.

Neue Abstellmöglichkeiten für Ihren Drahtesel & Co.

Dass Radfahren immer beliebter wird, merken auch wir. Die Nachfrage unserer Mitglieder nach Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und elektrobetriebene Zweiräder ist steigend. Um die Förderung der Mobilität und des Komforts unserer Mitglieder zu verbessern, haben wir bereits im Frühjahr 2021 fünf neue Fahrradboxen in unseren Wohngebieten platziert.

So entstanden zwei Fahrradboxen in Karlshorst (Brehmstraße 26, Kötztlinger Straße 38) sowie drei in Friedrichsfelde (Ribbecker Straße 25, Zachertstraße 69, Robert-Uhrig-Straße 24).

Somit reagierten wir auf die hohe Nachfrage und stellten Ende Oktober eine weitere Multifunktionsgarage (12 Fahrradabstellplätze sowie elektrobetriebene Kleinfahrzeuge) auf die Freifläche gegenüber der Massower Straße 14–20 in Friedrichsfelde. Für die E-Bikes oder andere Fahrzeuge mit Elektroantrieb stehen abschließbare Steckdosen seit Anfang des Jahres 2022 zur Verfügung. Die Steckdosen sind den Stellplätzen zugeordnet, deren Stromverbrauch über einen separaten Stromzähler abgerechnet wird. Seit 01.12.2021 können die Stellplätze angemietet werden.



**Abstellmöglichkeit
für
Drahtesel & Co.**

Fernwärmeanschluss in der Ribbecker Straße und Zachertstraße

Bei unserem größten Investitionsvorhaben, der Heizungs-umstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme in der Ribbecker Straße und Zachertstraße, konnten die Wohnungsbegehungen und Mietergespräche trotz der Pandemielage unter strengen Auflagen durchgeführt werden. Es wurden neue Steigeleitungen vom Keller bis zu den alten Gasthermen verlegt. Die Thermen wurden getauscht gegen moderne Wohnungsübergabestationen, welche über Fernwärme versorgt werden. Diese sind in

Form und Größe ähnlich den Gasthermen. Weiterhin wurden Gasherde gegen Elektroherde getauscht. Die Leitungen in den Wohnungen einschließlich der Heizkörper und Badarmaturen blieben bestehen. Trotz der Pandemiesituation verliefen die Arbeiten planmäßig.

Seit dem 15.12.2021 sind die Häuser Zachertstraße und Ribbecker Straße an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Ausführung in den Wohnungen in der Robert-Uhrig-Straße erfolgt erst in 2022.



Erneuerung der Haustechnik in der Schillingstraße

Mit der Schließung der Müllabwurfanlage, der Erneuerung der Elektrosteigeleitungen und des Hausanschlusses sowie der Glas-Stahl-Türelemente in 2020 wurden weitere Baumaßnahmen in der Schillingstraße 30 fortgeführt. Hierzu gehörten die brandschutztechnische Ertüchtigung und Erneuerung der haushalts-elektrischen Anlage einschließlich Zählerzentralisation auf 16 Etagen des Hochhauses und dem Fluchttreppenhaus. Die Flure wurden nicht nur ausgebessert, sondern komplett gestrichen. Auch diese Arbeiten verliefen planmäßig und wurden in 2021 abgeschlossen.

Ferner haben wir entschieden, die alten Wohnungseingangstüren komplett zu erneuern. Bisher wurde dies nur im Zuge eines Mieterwechsels durchgeführt. Vorgesehen ist die Baumaßnahme für 2022.

Zählerzentralisation
auf

16
Etagen

LEBEN UND ERLEBEN

Büchertauschstation vor dem neuen Mitgliedertreff eröffnet

Am 17.03.2021 wurde die erste Schmökerkiste im Innenhof der Kurze Straße 3C vor unserem neuen Mitgliedertreff eröffnet. Hier können die Mitglieder Ihre bereits gelesenen Bücher tauschen. Wer schmökern will, darf sich gern bedienen und im Umkehrschluss die Regale mit einer Lektüre befüllen.

Die ausrangierte Telefonzelle TypH90 wurde aufgearbeitet sowie Bücherregale eingebaut, die mit mehr als nur einem abgenutzten Telefonbuch ausgestattet sind. Das bunte und aussagekräftige Design der recycelten Zelle ist ein Hingucker und spiegelt den Überraschungseffekt der öffentlichen Bücherschränke wider – Man weiß vorher nie, was man dieses Mal findet.



rbb Heimatjournal berichtet über die Soli

Im Rahmen der Serie „Heimatjournal“ sendete der rbb am 20.03.2021 einen längeren Beitrag über die WG. Unter Verwendung von Sequenzen des letztjährigen Berichtes „Heimat der Rekorde“ und neuer Aufnahmen wurden das Wandbild Alt-Friedrichsfelde/Am Tierpark, der Neubau Kurze Straße 3–3C und der neue Mitgliedertreff sowie Mitglieder der Genossenschaft gezeigt bzw. befragt. Nicht nur bei unseren Mitgliedern kam der Beitrag sehr gut an. Auch viele Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnumfeldes waren hellauf von dem neuen Treff begeistert und an einer Anmietung interessiert. Erstmals konnten alle den Treff im Fernsehen begutachten, da dieser zum Zeitpunkt der Ausstrahlung aufgrund von Corona noch nicht eröffnet werden konnte.



RBB-Dreh
„Heimatjournal“

Gemeinschaftsgarten im Innenhof der Massower Straße 8–20

Zwei junge Mitglieder der Soli erklärten sich bereit, mit Unterstützung der Genossenschaft im Innenhof der Massower Straße 8–20 eine grüne Oase zu schaffen. Mit einer kleinen Anbaufläche, selbst gezogenen Pflanzen und etwas Kreativität entstanden kleine Kräuter- und Gemüsebeete. Auch eine Sitzgelegenheit, die zum Verweilen einlädt, wurde neben den Gemüsebeeten geschaffen. Es ist ein Ort der Zusammenkunft, des Austausches und des Gärtnerns. Der öffentliche Zugang für alle Bewohnerinnen und Bewohner fördert die Hausgemeinschaft, lässt neue Kontakte entstehen und gibt jedem einzelnen die Möglichkeit, sich an dem Projekt zu beteiligen. Ein Projekt, das den genossenschaftlichen Gedanken stärkt und zum Wohle der Gemeinschaft handelt.



Grüne Oase
Gemeinschaftsgarten im
Innenhof

1. Fotoausstellung im Soli-Treff

Die Fensterfronten unseres neuen Mitgliedertreffs „Soli-Treff“ wurden im April vom Lichtenberger Fotoklub Lichtblick mit interessanten Fotos zum Thema „Glas“ geschmückt. Passender konnten wir unsere erste Ausstellung im Soli-Treff mit seinen transparenten Glaswänden nicht beginnen. Die coronabedingten Einschränkungen bewogen, die Fotos der kleinen Ausstellung so zu hängen, dass sie auch von außen zugänglich waren und zum Betrachten einladen.



Erste Ausstellung
im Soli-Treff
mit transparenten
Glaswänden





Neueröffnung unserer Mitgliederbibliothek

Durch den Umzug unseres Mitgliedertreffs in die Kurze Straße 3C konnten wir unserer Bibliothek neue Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Die Bibliothek befindet sich jetzt in der Massower Straße 12. Der alte Mitgliedertreff überzeugt durch seine zentrale Lage. Nach einer Überarbeitung der Räume kann die Bibliothek jetzt viel besser genutzt werden. Eine gemütliche Sitzcke und die vorhandene Technik für Lesungen oder Vorträge ergeben viele neue Möglichkeiten. Für Groß und Klein lassen sich hier die passenden Bücher finden. Mit der Neueröffnung am 31.05.2021 wurde deutlich, dass mit dem buntgestalteten Eingangsbereich die Bibliothek zu neuem Leben erweckt wurde.

Entfall unseres Jubiläumsfestes im Sommer

Nachdem wir bereits im Jahr zuvor unser Sommerfest absagen mussten, waren wir Ende Mai, mit dem Sinken der Infektionszahlen, sehr optimistisch unsere Großveranstaltung im August durchführen zu können. Zügig begannen wir mit den Vorbereitungen, Planung der Programmabläufe, Erstellung der Hygienekonzepte usw. Aufgrund der dann doch nicht klar erkennbaren Entwicklung des Pandemiegeschehens und der damit einhergehenden möglichen Einschränkungen und daraus resultierenden organisatorischen Problemen, entschieden wir auf das Jubiläumsfest zu verzichten. Aufgeschoben ist nicht aufgehoben und so wollen wir mit unseren Mitgliedern und Mietern am 16.09.2022 die 66 Jahre der Wohnungsbaugenossenschaft mit einem großen Fest feiern.

Eröffnung des Soli-Treffs

Lange war er fertig und wartete auf seine Eröffnung – unser Soli-Treff. Pünktlich zur Sommerzeit am 11.08.2021 war es dann endlich soweit und wir konnten mit einigen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern die neuen Räumlichkeiten einweihen. Die kleine Einweihungsfeier war ein voller Erfolg, konnten doch nun die Räume und ihre Ausstattungen von innen begutachtet werden.





**Die Terrasse
des Soli-Treffs lädt
zum
Entspannen ein**



2. Hof-Flohmarkt kann stattfinden

Wie auch viele andere Veranstaltungen, musste unser 2. Hof-Flohmarkt zu Beginn des Jahres im Mai abgesagt werden. Umso erfreulicher war die Nachricht für unsere Mitglieder, dass dieser am 14.08.2021 im Innenhof in Friedrichsfelde (Alt-Friedrichsfelde, Massower Straße, Robert-Uhrig-Straße) nachgeholt wurde. Viele der bereits für Mai angemeldeten Mitglieder und Mieter nahmen die Gelegenheit wahr und verkauften und tauschten ihre Gegenstände auch im Hochsommer.

Reparatur-Treff in neuen Räumlichkeiten mit neuen Ideen

Durch den Wechsel der Bibliothek in die Massower Straße 12 wurde in der Robert-Uhrig-Straße 9 eine Räumlichkeit frei, die wie geschaffen für eine kleine Werkstatt ist. Nach fachgerechtem Umbau konnte unser Reparatur-Treff in die eigenen vier Wände bzw. die eigene Werkstattstube ziehen.

Ein besonderer Schwerpunkt wird nun auf den Erfahrungsaustausch gelegt, der durch das Durchführen von Workshops und Fachvorträgen entstehen soll. Dieser Wissensaustausch kann die Wertschätzung für den jeweils anderen fördern und kann helfen, das Miteinander in der Nachbarschaft zu stärken.



Und wieder ein Jahr ohne unseren Weihnachts-umzug

Wie auch schon im Jahr 2020 musste aufgrund der steigenden Infektionszahlen unser traditionelle Weihnachts-umzug erneut pausieren. Doch wollten wir unsere Mitglieder nicht ohne besinnliche Stimmung in die Weihnachtszeit schicken. Daher fanden wie vor einem Jahr kleine Hofkonzerte in unseren Wohngebieten statt, auf denen der Marzahner Posaunenchor traditionelle Weihnachtsmusik spielte und unsere Mitglieder von ihren Balkonen oder Fenstern mitsingen konnten.



**JAHRES-
ABSCHLUSS ZUM
31.DEZEMBER
2021**

03

3.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva

in Euro	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		26.417,62	53.814,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.210.525,16		113.261.745,78
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	248.596,84		251.621,05
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.522,30		296.210,22
5. Anlagen im Bau	213.635,02		19.322,18
6. Bauvorbereitungskosten	567.261,55		316.230,39
7. Geleistete Anzahlungen	165.000,00	118.062.114,03	4.695.800,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		118.091.981,65	119.215.767,34
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.123.770,75	5.714.341,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.745,92		51.130,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182,25		514,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	60.591,72	73.519,89	76.285,57
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		999.808,29	999.408,53
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.027.897,63	5.686.775,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.287,08	2.864,13
Bilanzsumme		132.319.265,29	131.747.087,54

Passiva

in Euro	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.480,00		94.860,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.802.460,00		3.795.175,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.005,00	3.939.945,00	12.555,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	3.616.470,53		3.174.089,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	21.610.194,38	71.591.627,91	17.898.901,68
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.423.810,76		3.883.536,79
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.211.905,38	2.211.905,38	1.941.768,39
		77.743.478,29	73.282.312,53
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		100.767,08	99.082,58
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.491.218,40		50.960.878,71
2. Erhaltene Anzahlungen	6.288.475,98		5.900.863,09
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.103,99		81.850,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.495.678,22		1.348.515,95
5. Sonstige Verbindlichkeiten	77.607,56	54.442.084,15	43.706,68
davon aus Steuern: 17.584,39 (8.765,98)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		32.935,77	29.877,63
Bilanzsumme		132.319.265,29	131.747.087,54

3.3 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

3.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG mit Sitz in Berlin ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 462 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

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

3.3.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

80 Wohngebäude ab Baujahr 2017
Jahre

50 Wohngebäude
Jahre

25 Geschäftsgebäude
Jahre

10 Garagen
Jahre

17 Außenanlagen
Jahre

15 Parkplätze
Jahre

Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € bis 800,00 € netto werden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt und im Anlagenspiegel unter „Abgang“ geführt.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungskosten unter Vornahme des tatsächlichen Leerstandes bewertet werden.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.3.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.3.3.1 Bilanz

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

Die Anlagen im Bau in Höhe von 213,6 Tsd. € berücksichtigen die Fernwärmeumstellung in der Robert-Uhrig-Straße 20–28.

Unter Bauvorbereitungskosten sind u. a. die bisher entstandenen Kosten des Generalplaners für das Neubauprojekt Schillingstraße 2a–12 (555,4 Tsd. €) sowie Planungskosten für die Aufzugserweiterung in der Berolinastraße 1–3 (11,9 Tsd. €) bilanziert.

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

In der Position Unfertige Leistungen (6.123,8 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2021 ausgewiesen.

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

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände (60,8 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 39,8 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 20,7 Tsd. € enthalten.

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

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

3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aus dem Verkauf von 15 Eigentumswohnungen wurde ein Gewinn in Höhe von 3.119,5 Tsd. € erzielt.

Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 5.748,7 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

3.3.4 SONSTIGE ANGABEN

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,3 Tsd. € auf 3.802,5 Tsd. € erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2021 mit 24.532 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.802,5 Tsd. €.

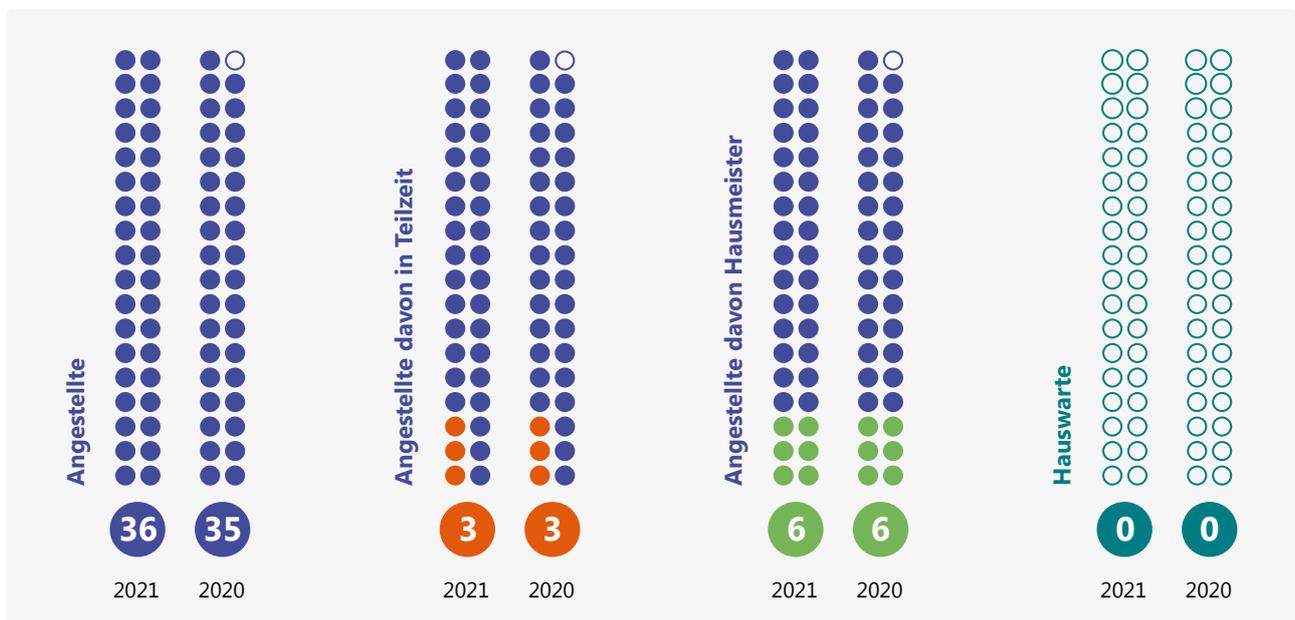
Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse der Genossenschaft zu leisten.

Mitgliederbewegung



Beschäftigte in der Genossenschaft

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



Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Eckel
Torsten Klimke

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bert Semmler	Vorsitzender	Diplom-Ingenieur
Dr. Marion Spanier	stellv. Vorsitzende	Rechtsanwältin
Alexander Krassowski	stellv. Schriftführer	Betriebswirtschaftler
Barbara Müller		Diplom-Juristin

Seit dem 18.08.2021 gehören folgende weitere Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Elke Bethke		Diplom-Ingenieur/Rentner
Sylvia Subat		Diplom-Betriebswirtin/Rentnerin
Robert Ott		Betriebswirtschaftler
Richard Repp		Diplom-Ingenieur/Rentner
Steffen Wiegand	Schriftführer	Diplom-Informatiker

Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder zum 18.08.2021:

Günther Freitag	ehem. Vorsitzender	Architekt/Rentner
Reiner Weingarh	ehem. stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur/Rentner
Thomas Bencard	ehem. Schriftführer	Journalist/Rentner
Dr. Wolfgang Predl		Diplom-Ingenieur/Rentner
Evelyn Schneider		Diplom-Wirtschaftsingenieurin

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-genossenschaft Solidarität eG zum Beispiel in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.423.810,76 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 442.381,08 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.769.524,30 € 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 2.211.905,38 € ausgewiesen.

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

Die Vertreterversammlung möge beschließen:

Den Bilanzgewinn in Höhe von 2.211.905,38 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen

Anlagenspiegel
Rücklagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 06.05.2022



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

3.4 ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2021

in Euro

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2021			
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	366.065,01	5.133,78	-7.772,47	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	366.065,01	5.133,78	-7.772,47	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.827.908,51	1.385.305,45	-878.598,45	4.888.500,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	807.788,37	141.723,99	-42.089,68	0,00
Anlagen im Bau	19.322,18	126.945,87	0,00	67.366,97
Bauvorbereitungskosten	316.230,39	567.261,55	-56.162,94	-260.067,45
Geleistete Anzahlungen AV	4.695.800,00	165.000,00	0,00	-4.695.800,00
Summe Sachanlagen	183.519.155,84	2.386.236,86	-976.851,07	0,00
Finanzanlagen				
Summe Finanzanlagen/Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	183.888.670,85	2.391.370,64	-984.623,54	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	Buchwerte
31.12.2021	01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
363.426,32	312.250,45	32.527,72	-7.769,47	337.008,70	26.417,62	53.814,56
363.426,32	312.250,45	32.527,72	-7.769,47	337.008,70	26.417,62	53.814,56
182.223.115,99	63.566.162,73	2.855.042,07	-408.613,97	66.012.590,83	116.210.525,16	113.261.745,78
317.533,23	65.912,18	3.024,21	0,00	68.936,39	248.596,84	251.621,05
534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
907.422,68	511.578,15	97.681,01	-41.358,78	567.900,38	339.522,30	296.210,22
213.635,02	0,00	0,00	0,00	0,00	213.635,02	19.322,18
567.261,55	0,00	0,00	0,00	0,00	567.261,55	316.230,39
165.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00	4.695.800,00
184.928.541,63	64.360.653,06	2.955.747,29	-449.972,75	66.866.427,60	118.062.114,03	119.158.502,78
3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
185.295.417,95	64.672.903,51	2.988.275,01	-457.742,22	67.203.436,30	118.091.981,65	119.215.767,34

3.5 RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31.12.2021

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00 (46.364.963,00)	0,00 (0,00)
Gesetzliche Rücklage	3.174.089,45 (2.785.735,77)	0,00 (0,00)
Andere Ergebnissrücklagen	17.898.901,68 (14.990.064,46)	1.941.768,40 (1.355.422,51)
Ergebnissrücklagen insgesamt	67.437.954,13 (64.140.763,23)	1.941.768,40 (1.355.422,51)

3.6 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2021

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	insgesamt	davon Restlauf- zeit: unter 1 Jahr	1–5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.491.218,40 (50.960.878,71)	4.647.269,17 (5.723.114,57)	16.342.317,79 (19.713.464,79)
Erhaltene Anzahlungen	6.288.475,98 (5.900.863,09)	6.288.475,98 (5.900.863,09)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.103,99 (81.850,37)	89.103,99 (81.850,37)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.495.678,22 (1.348.515,95)	1.495.678,22 (1.348.515,95)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	77.607,56 (43.706,68)	77.607,56 (43.706,68)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	54.442.084,15 (58.335.814,80)	12.598.134,92 (13.098.050,66)	16.342.317,79 (19.713.464,79)

	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	0,00	46.364.963,00
	(0,00)	(46.364.963,00)
	442.381,08	3.616.470,53
	(388.353,68)	(3.174.089,45)
	1.769.524,30	21.610.194,38
	(1.553.414,71)	(17.898.901,68)
	2.211.905,38	71.591.627,91
	(1.941.768,39)	(67.437.954,13)

	über 5 Jahre	gesichert	gesichert Art der Sicherung
	25.501.631,44	46.491.218,40	Bürgschaft (13 Mio.)/Grundschild
	(25.524.299,35)	(50.960.878,71)	Bürgschaft (13 Mio.)/Grundschild
	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	
	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	
	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	
	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	
	25.501.631,44	46.491.218,40	Bürgschaft (13 Mio.)/Grundschild
	(25.524.299,35)	(50.960.878,71)	Bürgschaft (13 Mio.)/Grundschild

**LAGEBERICHT
DES VORSTANDES**

04

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

4.1.1 Geschäftsmodell

Die Genossenschaft versorgt ihre Mitglieder mit guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsangeboten. Ihre Grundsätze sind in dem Fundament der Genossenschaft – der Satzung – verankert und haben einen hohen Stellenwert.

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.240 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 123 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 15 Wohnungen im Geschäftsjahr 2021 weiter reduziert.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich neben Wohnungen zu Wohnzwecken:

- 6** Gästewohnungen
- 339** gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume
- 385** Rollatoren- und Fahrradboxen
- 529** Pkw-Stellplätze und Garagen
- 24** Pachtparzellen und ein Erbbaurechtsgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich weiterhin sechs Gästewohnungen (wie Vorjahr), 339 gewerbliche Einheiten und sonstige Nebenräume (2020: 327), 385 Rollatoren- und Fahrradboxen (2020: 351), 529 Pkw-Stellplätze und Garagen (2020: 531) sowie 24 Pachtparzellen und ein Erbbaurechtsgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten.

Laut Satzung kann die Genossenschaft 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 und Ausbau der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten, das soziale Miteinander zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten. Durch die kontinuierliche und nachhaltige 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 2021 zurück, das direkt mit dem Vollzug eines Ankaufes eines Grundstücks in einer sehr guten Lage in Berlin-Mitte begann. Für die Bebauung des Straßenzuges, in dem die Genossenschaft nun drei von dort vier vorgesehenen Gebäuden errichten kann, gibt es bereits Pläne für die nächsten Jahre. Somit kann die Genossenschaft in einer nachgefragten Berliner Innenstadtlage neue bezahlbare Wohnungen für ihre Mitglieder in unmittelbarer Nachbarschaft bauen und auch die Nahversorgung im Kiez verbessern.

4.1.2 Strategie und Ziele

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

Der Erhalt der Bestände mit der gleichzeitigen Anpassung der Wohnungen und Gebäude an die demografischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen wird auch weiterhin eine Hauptaufgabe der Genossenschaft in den nächsten Jahren bleiben.

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

Das am 23.02.2020 vorübergehend in Kraft getretene Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) hätte die Genossenschaft vor große Herausforderungen gestellt. Die Auswirkungen gegenüber früheren 10-Jahres-Planungen waren in der Unternehmensplanung berücksichtigt und führten wegen der Minderungen auf der Ertragsseite zu geringeren Planansätzen bzw. Verschiebungen bei den Investitionen und in der Instandhaltung. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gesetz mit Beschluss vom 25.03.2021 für nichtig erklärt, so dass die bereits umgesetzten Vorschriften zur Mietbegrenzung wieder rückgängig gemacht wurden und die Mietenstrategie erneut angewendet wird. Die nun wieder zur Verfügung stehenden Erträge werden satzungsgemäß in die Erhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2022 bis 2031 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 49 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. Hierbei spielt der Erwerb von Baugrundstücken eine wichtige Rolle. Die Genossenschaft hat einen Kaufvertrag für eine Teilfläche des Projektes „Gartenstadt Karlshorst“ geschlossen (1.748 m²). Mit einer Festsetzung des Bebauungsplanes ist spätestens 2023 zu rechnen.

4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe erholte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung erreichte jedoch mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,9 % noch nicht das Vorkrisenniveau (2020: -4,6 %).

Demgegenüber steht jedoch eine deutliche Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie erhöhten sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 (+0,5 %). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 %, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuer senkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Angesichts der Preisanstiege wird ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank wahrscheinlicher.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor hinzugekommen.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch das Baugewerbe konnte sich im schwierigen Umfeld behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 % zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 % nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie dem damit einhergehenden starken Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 % gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970.

Darüber hinaus ergibt sich aus ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich erschwert. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich eingeschränkt. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist schwer abzusehen.

Die Berliner Wirtschaft ist 2021 um 3,3 % gewachsen. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (-3,3 %) ist das eine klare Erholung. Wenn es gelingen sollte, die

Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rund 4,0 %. Inwieweit sich das allerdings vor dem Hintergrund der gravierenden Risiken aus dem Ukraine-Krieg materialisieren wird, ist fraglich. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 % (2020 zu 2019: +0,5 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400 bzw. 0,9 % auf 2.086.000 Personen. Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8 %. Die Einkommen verzeichneten zuletzt eine negative Entwicklung. Die stark gestiegenen Verbraucherpreise zehrten die positive Nominallohnentwicklung vollständig auf. Auch angesichts der Arbeitskräfteknappheit in vielen Branchen dürften sich die Einkommenszuwächse 2022 fortsetzen.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, Herausforderungen beim Neubau

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht.

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen ist. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Materiallieferengpässe, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen drastisch gestiegene Baupreise: der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 9,1 %.

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die bestehende Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit der neu aufgestellte Berliner Senat wieder auf eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft setzt.

Nachdem es im Jahr 2020 erstmals seit 2004 durch einen negativen Wanderungssaldo eine leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung gab, war im Jahr 2021 ein Wanderungsgewinn von 4.455 Personen zu verzeichnen. Gemäß Einwohnermelderegister entfiel mehr als ein Drittel des Einwohnerzuwachses in der Stadt seit 2010 allein auf die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Der Bezirk Mitte hat mit einem Plus von knapp 57.000 Einwohnern am meisten Einwohner dazu gewonnen, Lichtenberg wies den zweithöchsten Anstieg mit rund 43.000 Einwohnern auf.

Der anhaltend positive Bevölkerungstrend in Berlin wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2030 zufolge weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren.

Die Wohnungsnachfrage hat aufgrund der Bevölkerungsentwicklung stark zugenommen. Durch den verstärkten Neubau stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin seit 2010 im Vergleich zu den Vorjahren merklich an, und zwar um über 115.000 Wohnungen. Im Jahr 2020 ist der Bestand durch die rückläufigen Baufertigstellungen allerdings etwas schwächer gewachsen als im Vorjahr, und zwar um +0,7 % (Vorjahr: +1,0%).

Trotz seines starken Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 44 % am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2021 von durchschnittlich 6,37 €/m² liegen um 42 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2021. Noch deutlich größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 12,05 €/m².

Im Bezirk Mitte lag die Nettokaltmiete im Juni 2021 bei durchschnittlich 6,55 €/m² und somit über dem Berliner Durchschnitt. Lichtenberg gehörte mit durchschnittlich 6,24 €/m² zu den zwei günstigsten Bezirken.

Wohnen in Berlin ist und bleibt günstig. Die Mietendiskussionen werden durch die Angebotsmieten aus Internetportalen befeuert. Diese Portalmieten liefern ein verzerrtes Bild der Realität, da Angebotsmieten keine Vertragsmieten sind, Bestandsmieten unberücksichtigt bleiben, möbliertes Wohnen meist nicht gefiltert wird und die soziale Wohnungswirtschaft zu der die Genossenschaft gehört, deutlich unterrepräsentiert ist.

4.2.2 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsjahr 2021 stand wiederum unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie. Zusätzlich ergaben sich durch Preissteigerungen in fast allen Bereichen und zunehmende Lieferengpässe besondere Herausforderungen für die Genossenschaft. Diesen wurde durch eine flexible Planung und Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen. So wurden Maßnahmen vorgezogen oder nach Abwägung der Gesamtumstände auf spätere Zeitpunkte verschoben.

Das Berliner MietenWoG (sog. Berliner Mietendeckel) wurde am 25.03.2021 durch das Bundesverfassungsgericht wegen fehlender Gesetzgebungskompetenz des Landes als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt. Dieser Beschluss beendete endlich eine mehr als einjährige Phase genereller Unsicherheit am Berliner Wohnimmobilienmarkt auch für die Mieterinnen und Mieter. Die Genossenschaft konnte zu ihrer Investitions- und Mietenstrategie zurückkehren. Zuvor erschwerte das MietenWoG die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend des genossenschaftlichen Standards und die Refinanzierung großer Bestandsinvestitionen. Durch die Anhebung der Mieten ist es der Genossenschaft möglich, Investitionen wieder im gewohnten Umfang vorzunehmen und dem allgemeinen Preisanstieg sowie den gestiegenen energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erfüllung der Klimaschutzziele nachzukommen.

Ende November 2021 bestätigte der Bundesrat die novellierte Heizkostenverordnung, die eine monatliche Information der Mieter über ihren individuellen Wärmeverbrauch (Heizen und Warmwasser) verpflichtend festlegt. Hierzu wurden in der Genossenschaft umfangreiche Vorbereitungen notwendig, um im Verbund mit dem Wärmemessdienstleister diese Aufgabe ohne Übergangszeit ab Februar 2022 zu bewältigen.

Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen nahmen 2021 in der Wohnungsbau-genossenschaft Solidarität eG gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):



Die Genossenschaft wendet ihre 2018 beschlossenen Mietengrundsätze wieder an. Zwischenzeitlich unterlassene Mieterhöhungen sowie vertraglich mögliche Nachforderungen wurden mit Ende des MietenWoG 2021 nachbearbeitet sowie die für 2021 geplanten Mieterhöhungen durchgeführt. Lediglich die Mieterhöhungen in der Schillingstraße 30 und der Massower Straße 8–20 wurden aufgrund von Bauarbeiten verschoben. Am 02.03.2022 lagen der Genossenschaft alle Zustimmungen zu den nach § 558 BGB durchgeführten Mieterhöhungen vor.

Die Genossenschaft hatte die Bestimmungen des MietenWoG Bln beachtet. Mit der Sollstellung im Mai 2021 wurden jedoch wieder die vereinbarten Mieten verlangt. Dies hatte zu Folge, dass

- Aussetzungen aus diversen Mieterhöhungen nach § 558 BGB seit Ende Februar 2020
 - Mietminderungen bei Neuvermietungen (Zielmiete/ Stichtagsmiete 18.06.2019 bzw. Höchstmiete nach MietenWoG) ab Vertragsbeginn
 - Kürzungen aus sog. „überhöhten Mieten“ nach MietenWoG seit Ende November 2020
- wegen der Nichtigkeit des Gesetzes beendet wurden. Die Nachzahlungsbeträge wurden den Mitgliedern Ende April mitgeteilt. Dies galt auch für beendete Mietverhältnisse.

Ab dem 01.11.2020 flossen der Genossenschaft Erträge aus dem Neubau Kurze Straße 3, 3A, 3B zu, die im Jahr 2021 ihre volle Wirkung entfalteten. Es bestand sofort Vollvermietung der Wohnungen.

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

	2019	2020	30.06.21**	2021
WG Solidarität eG	5,33	5,39	5,56	5,62
BBU-Mitgliedsunternehmen	6,30*	6,32	6,37	

Wohnungswechsel

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

	2019	2020	2021
Neuvermietungen gesamt	158	217	189
davon Umzüge innerhalb der WG	35	49	37
Quote Neuvermietung in %	4,9	6,7	5,8

Im Jahr 2021 kamen keine Neubauwohnungen zum Bestand dazu, weshalb die Anzahl der Neuvermietungen und der Umzüge innerhalb der WG gegenüber 2020 niedriger ausfallen. Die Quote bewegte sich ansonsten auf dem Niveau der Vorjahre.

Am 31.12.2021 war der Wohnraumbestand der Genossenschaft zu 99,8 % vermietet.

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand, bisher 6,28 € netto kalt je m²-Wohnfläche/Monat.

** In der Erhebungssystematik der Bestands- und Neuvertragsmieten gab es beim BBU einen Wechsel wegen des MietenWoG Bln. Aus diesem Grund weist der BBU die Sollmieten zum 30.06.2021 aus. Wegen der Vergleichbarkeit erfolgte die Angabe auch durch die WG Solidarität eG entsprechend.

Die Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete aus Leerstand lagen kumuliert per 31.12.2021 bei 67,8 Tsd. € (entspricht 0,50% / 2020: 0,37 %). Die Kennzahl Erlösausfälle der Nettokaltmieten (Soll) aus Leerstand lag somit unter der Führungskennziffer gemäß Qualitätshandbuch von < 2% der Nettokaltmiete (Soll).

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

	2019	2020	2021
Wohnungskündigungen	164	171	200
Fluktuationsquote in %	5,1	5,3	6,2

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

4.2.3 Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2019	2020	2021
Mitgliederbestand am 01.01.	4.461	4.602	4.674
Zugänge	289	261	252
davon Übertragung	31	24	14
Abgänge	148	189	239
davon durch Kündigung	71	76	89
davon durch Tod	43	51	50
davon durch Übertragung	32	29	20
davon durch Ausschluss	2	33	80
Mitgliederbestand am 31.12.	4.602	4.674	4.687

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft stieg in den letzten Jahren trotz erhöhter Abgänge leicht an. Das Durchschnittsalter der Mitglieder betrug am Bilanzstichtag 56,74 Jahre (2020: 57,07 Jahre).

Die Anzahl der durch Ausschluss ausgeschiedenen Mitglieder war im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zu den Vorjahren höher, da Mitglieder, die unbekannt verzogen sind, auf Grundlage des § 11 der Satzung ausgeschlossen wurden.

Pandemiebedingt konnten „65 Jahre Solidarität“ und das Sommerfest im Jahr 2021 nicht wie geplant gefeiert werden. Die „Ordentliche Vertreterversammlung“ wurde vom 16.06.2021 auf den 18.08.2021 verschoben. Der „Soli-Treff“ in der Kurze Str. 3 C und die Bibliothek am neuen Standort in der Massower Straße 12 konnten am 11.08.2021 bzw. 31.05.2021 eröffnet werden.

Im Juni 2021 waren die Vertreterstammtische eine der ersten Gelegenheiten, um mit den Mitgliedervertretern wieder persönlich in Kontakt zu treten. Auch wenn noch nicht alles wie vor der Pandemie war, so konnten doch wieder einige Aktivitäten und Veranstaltungen in unseren Mitgliedertreffs stattfinden und die Gästewohnungen genutzt werden.

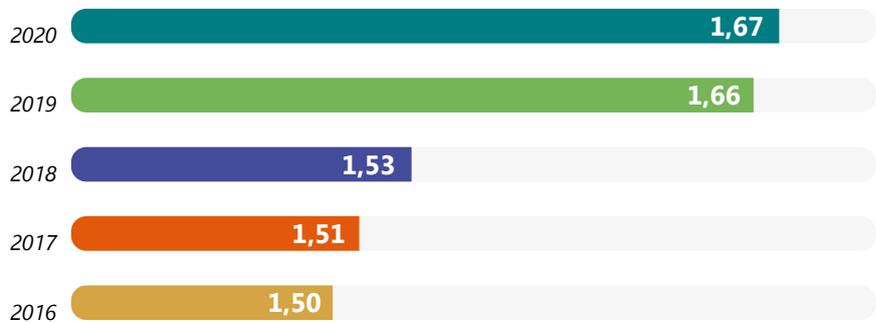
Zu den bereits bestehenden Verträgen für unsere langjährigen Patenschaftsvereinbarungen mit einer Kita und einer Grundschule in Alt-Friedrichsfelde wurden im Jahr 2021 Nachträge geschlossen. Die Genossenschaft engagiert sich weiterhin sozial und unterstützt den Ausbau der Angebote für junge Familien.

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders bei sozial schwachen und älteren Mitgliedern für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu gehören die Mietschuldnerberatung, die Koordination von Hilfsangeboten, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitgliedertreffpunkte realisiert werden. Letzteres konnte je nach aktuellen Bestimmungen zu der COVID-19-Pandemie wieder vermehrt stattfinden, auch wenn noch nicht in einem Umfang, der vor der Pandemie galt.

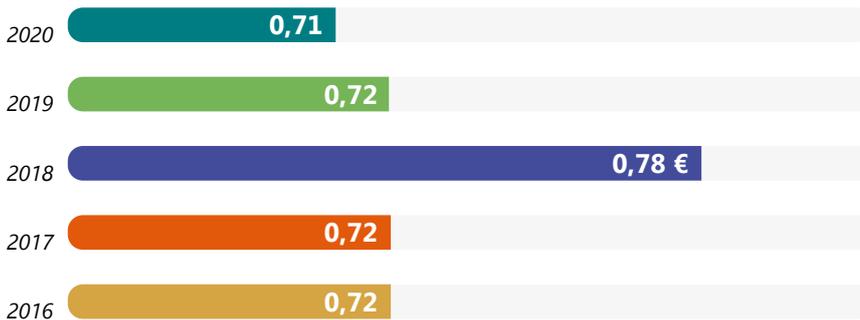
4.2.4 Betriebskosten

Die im Jahr 2021 für das Vorjahr abgerechneten kalten Betriebskosten erhöhten sich im Jahresvergleich von 1,66 €/m² auf 1,67 €/m². Der Anstieg ist im Wesentlichen mit Preisanpassungen durch externe Dienstleister (Hausreinigung, Gartenpflege, etc.) und Gebühren (Abfallentsorgung) begründet. Zusätzlich wirkten sich azyklisch notwendig gewordene Arbeiten im Bereich der Gartenpflege aus.

Entwicklung kalte Betriebskosten €/m² monatlich



Entwicklung Heiz- und Warmwasserkosten €/m² monatlich



Die Heiz- und Warmwasserkosten aus 2020, die im Jahr 2021 abgerechnet wurden, sanken aufgrund des warmen Winters von 0,72 €/m² im Jahr 2019 auf 0,71 €/m².

4.2.5 Investitionen in den Bestand

Grundlage für die Investitionen in die Instandsetzung, Pflege und energetische Verbesserung der Gebäude ist ein 10-Jahres-Investitionsplan. Durch regelmäßige Analysen und Bewertungen einzelner Bauteil- und Anlagengruppen werden Prioritäten angepasst und erforderliche Maßnahmen in ihrer zeitlichen Ausführung festgelegt. Dies sichert vorausschauend den Werterhalt der Gebäude, die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit. Die stark

gestiegenen Baupreise infolge der Materialpreisentwicklungen waren im Geschäftsjahr eine zusätzliche Herausforderung. Im Mai 2021 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin im Durchschnitt um 6,4 % höher als ein Jahr zuvor.

Die Genossenschaft investierte im Geschäftsjahr 2021 Bauleistungen in Höhe von 7.521 Tsd. € in den Wohnungsbestand sowie das Wohnumfeld.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2021 waren neben den Planungsaktivitäten für Neubaumaßnahmen entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte sowie die dafür notwendigen Abbruch- und Umbauarbeiten in der Schillingstraße 2 und 12, die Umstellung der Heizung einschließlich Warmwasseraufbereitung der Wohnungen Ribbecker Straße 21–29 und Zachertstraße 65–73 von Gas-Etagenheizungen auf Fernwärme, die Fortführung der Teilerneuerung der Elektrosteigleitungen und brandschutztechnische Ertüchtigung in der Schillingstraße 30, der Aufzugsumbau in der Massower Straße 9 sowie diverse Instandsetzungen an Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen. Durch vorbeugende Wartung von Gebäudeteilen und regelmäßige Wartung der technischen Anlagen wird dem Baualterungsprozess gezielt entgegengewirkt.

Das wertmäßig größte Bauvorhaben 2021 war die elektrotechnische Strangsanierung und brandschutztechnische Ertüchtigung des Hochhauses Schillingstraße 30. Hier wurde die Hauptstromversorgung sowie die komplette Flur- und Treppenhausbeleuchtung erneuert, die Stromzähler zentralisiert, eine Brandmeldeanlage errichtet, die Flurdecken in F30 verkleidet und Feuerschutztüren eingebaut. Im Jahr 2021 wurden hierfür 1.497 Tsd. € investiert.

Für die Heizungsumstellung in der Ribbecker Straße 21–29 und in der Zachertstraße 65–73 sowie für die Planung und Vorbereitung der Heizungsumstellung in der Robert-Uhrig-Straße 20–28 wurde in 2021 ein Investitionsvolumen von 1.226 Tsd. € erbracht.

In Vorbereitung der geplanten Neubauten in der Schillingstraße ehemals 2–12 wurde mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung begonnen. Teilbereiche des Bestandsgebäudes Schillingstraße 12 wurden umgebaut, damit der Friseur und unser Mitgliedertreff umziehen konnten und somit der Abbruch des Gebäudes Schillingstraße ehemals Nr. 2 vorbereitet werden kann. Der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt wurde am 30.09.2021 eingereicht. Insgesamt betragen die Investitionen für diesen Neubau im Geschäftsjahr 662 Tsd. €.

In Fortsetzung des Programms zur Errichtung von Feuerwehrezufahrten wurde mit einem Leistungsvolumen von 82 Tsd. € die Feuerwehrezufahrt auf der Hofseite der Gebäude Alt-Friedrichsfelde 37 bis Am Tierpark 8 saniert.

In der Massower Straße 7–11 wurden die Treppenhäuser modernisiert und ein Kleinaufzug in den Aufgang Massower Straße 9 eingebaut, um die ebenerdige Erreichbarkeit der Wohnungen in drei Aufgängen herzustellen. Hierfür wurden 475 Tsd. € investiert.

Das Programm Erneuerung der Dachflächen wurde in der Neue Blumenstraße 1–4 und in der Rutnikstraße 2a–18 fortgesetzt (243 Tsd. €).

Die Kelleraußenwände der Dankwartstraße 9–15 wurden für 68 Tsd. € abgedichtet.

**Im Jahr 2021
investierte die
Genossenschaft in
die laufende
Instandhaltung
1.289 Tsd. €**

Zur Verbesserung der Sicherheit wurden an der Hälfte unserer Aufzugsanlagen für rd. 60 Tsd. € Lichtgitter an den Fahrkorbtüren eingebaut.

Für 31 Tsd. € wurde in der Rutnikstraße ein neues Müllhaus errichtet.

Zur Vorbeugung von Rohrbrüchen durch geplatze Wasserschläuche wurden in Alt-Friedrichsfelde 32 Mehrschichtverbundrohre als Wohnungsverteiler für die Warm- und Kaltwasserversorgung eingebaut.

Zur weiteren Reduzierung von Barrieren im Wohnumfeld wurden in der Brehmstraße, in der Kötztlinger Straße, der Ribbecker Straße, der Zachertstraße und in der Robert-Uhrig-Straße je eine Fahrradgarage aufgestellt. Weiterhin wurde ein Fahrradhaus mit elektrischer Ladestation in der Massower Straße 8–20 errichtet. Damit entfällt für die Bewohner der Transport der Fahrräder in die Keller und die laufenden Instandhaltungskosten für Ausbesserungen in den Treppenhaus- und Kellerbereichen werden reduziert.

Durch die **Einsparung** von **1.192 t** **CO₂-Emissionen** leistete die **Genossenschaft 2020** einen wichtigen **Beitrag** zum **Klimaschutz.**

Im Rahmen der komplexen Wohnungsinstandsetzung zur Bereitstellung von vermietungsfähigen Wohnungen gemäß den Qualitätsanforderungen der Genossenschaft wurden 101 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.626 Tsd. € instandgesetzt und modernisiert.

Im Jahr 2021 investierte die Genossenschaft in die laufende Instandhaltung 1.289 Tsd. €.

Auf Anfrage von Mitgliedern wurden Rollatorboxen aufgestellt, Wannenbäder zu Duschbädern umgebaut, Schwellen entfernt, Haltegriffe und zusätzliche Handläufe angebracht.

Neben dem externen Geschäftsbesorger der Genossenschaft waren für die umfangreichen komplexen Baumaßnahmen weitere Ingenieur- und Architekturbüros mit der Planung, Bauüberwachung und Nachbereitung beauftragt. Der Geschäftsbesorger war auch 2021 mit der Vorbereitung, Baubegleitung und Nachbereitung der Bau- und Instandsetzungsvorhaben beauftragt.

Ebenfalls im vergangenen Geschäftsjahr waren die Mitglieder der Genossenschaft bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. Durch die Mitglieder wurden ca. 25,9 Tsd. € in Balkonkaltverglasungen investiert.

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

4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren **Umweltschutz**

Wie in jedem Jahr beteiligte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz. Die Wohnungsbaugenossenschaft prüft laufend die Möglichkeiten der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Quellen und treibt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes stetig voran. Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf hohe Energieeffizienzstandards.

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

Energieeinsparung

Die Werte der Energieverbrauchsabweise der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von sechs Objekten im grünen Bereich, d. h. unter 100 kWh/m²/a. Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027.

Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart. Die Gebäude Ribbecker Straße 21–29 und Zachertstraße 65–73 wurden nach der Heizungsumstellung neu in den Liefervertrag mit aufgenommen.

Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet. Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung wirken hier nachhaltig.

Senkung CO₂-Emissionen

Durch die Einsparung von 1.192 t CO₂-Emissionen leistete die Genossenschaft 2020 einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 16.059 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht.

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

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftete insgesamt rund 70.000 m² Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 830 Bäumen. 2021 wurden fünf Bäume gefällt, Neuanpflanzungen sind bis Jahresende nicht erfolgt, aber zukünftig geplant.

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 (erstmalig für das Jahr 2017) über ihre Geschäftstätigkeit erstellt. Am 24.04.2019 wurde die Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft durch das Büro für Nachhaltigkeit zur Veröffentlichung auf der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex freigegeben und online geschaltet. Zukünftig soll ein entsprechender Bericht Teil des Geschäftsberichtes sein.

Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2020 mit Schreiben vom 20.09.2021 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

Datenschutz

Durch einen Vor-Ort-Termin wurde am 23.06.2021 die Überprüfung der Datenschutzorganisation in der Genossenschaft durchgeführt. Hierbei wurde die Datenschutzsituation mit der Qualitätsmanagementbeauftragten der WG Solidarität eG besprochen, datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und entgegengenommen. Über diese Überprüfung wurde ein Bericht erstellt.

Im Ergebnis der Überprüfung wurde eingeschätzt, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft hervorragend geeignet sind, um die informationellen Selbstbestimmungsrechte und Freiheiten natürlicher Personen zu gewährleisten und deren mögliche Verletzungen insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren.

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

Bündnis für Wohnen Lichtenberg

Seit 2018 war die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG im „Bündnis für Wohnen im Bezirk Berlin-Lichtenberg“ vertreten. Das Bündnis diente vor allem dazu, den Wohnungsbau in Lichtenberg sozial verträglich zu beschleunigen. Die Genossenschaft leistete dazu mit attraktiven und bezahlbaren neuen Wohnungen in Lichtenberg ihren Beitrag. Der Kooperationsvertrag ist am 31.12.2021 ausgelaufen.

Altschuldenhilfegesetz

Die Altschulden der Genossenschaft (aus Altschuldenhilfegesetz) sind per 31.12.2021 getilgt. Gemäß Auskunft des BBU endeten damit auch die Belegungsbindungen.

4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2021 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 46.491,2 Tsd. € (Vorjahr 50.960,9 Tsd. €). Darin enthalten waren ein zinsloser Förderkredit in Höhe von 80 Tsd. € für die Aufzugsnachrüstung in der Massower Straße 9 sowie 96,1 Tsd. € an Kreditraten aus Dezember 2020, die erst nach dem Bilanzstichtag Anfang Januar 2021 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Dem gegenüber standen die planmäßigen Tilgungen der Kredite in Höhe von 4.551,2 Tsd. €.

Durch die zum 31.12.2021 erfolgte Rückzahlung des im Rahmen der Altschuldenhilfe aufgenommenen Kredites mit einer Annuität von über 1 Mio. € wurde die Liquiditätssituation weiter verbessert und Spielraum für Fremdkapitalaufnahmen geschaffen.

4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31.12.2020	31.12.2021
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	15	15
Technische Angestellte	13	13
Hausmeister	6	6
Gesamt	36	36

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2021 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 33 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende zur Verfügung. Drei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt. Eine Mitarbeiterin kehrte ab dem 01.11.2021 aus der Elternzeit zurück.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden für Fremdleistungen in Höhe von 18,8 Tsd. € (2020: 16,5 Tsd. €) investiert. Im Jahr 2021 konnten die Mitarbeiter wieder mehr Angebote der betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungsmaßnahmen wahrnehmen. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen 2021 waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

4.2.9 Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von 4.423.810,76 € (+540.273,97 €) ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 442.381,08 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe

von 1.769.524,30 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse vom Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.211.905,38 € ausgewiesen.

Die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 569,4 Tsd. € gestiegenen Geschäftsergebnis sowie dem um 0,2 Tsd. € erhöhten Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 903,3 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB aus dem Jahr 2021, der Vermietung des Neubaus Kurze Straße 3–3C (Vollauswirkung im Geschäftsjahr) und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen die Verkäufe von Eigentumswohnungen (3.119,5 Tsd. €), die gegenüber dem Vorjahr um 2.251 Tsd. € gestiegen sind. Wegen vermehrten Wohnungskündigungen konnten mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten werden.

Bei der Analyse der Zunahme der Aufwandsseite um 2.794,0 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Zunahme resultierte u. a. aus gestiegenen Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 568,0 Tsd. € und gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1.949,8 Tsd. € gestiegenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand.

Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 137,8 Tsd. € gegenüber 2020.

Dem gegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 56,5 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

Finanzlage

Die Finanzlage war zum 31.12.2021 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. €):

	2020	2021
Stand 1. Januar	8.298,2	6.686,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	-1.612,0	+1.341,5
Stand 31. Dezember	6.686,2	8.027,7

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 resultierte 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 stiegen gegenüber dem Vorjahr.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (4.551,2 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (1.113,7 Tsd. €) benötigt.

In der langfristigen Planung bis 2031 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel, einschließlich der o. g. täglich verfügbaren sonstigen Wertpapiere, stellte sich am Bilanzstichtag im 5-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

Liquide Mittel in Tsd. Euro



Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war zum Bilanzstichtag geordnet.

Im Berichtsjahr 2021 stieg die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 162,7 Tsd. € auf 126.195,5 Tsd. €. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 118.092,0 Tsd. € wurde durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 5.812,2 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung standen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens verringerte sich von 119.215,8 Tsd. € (2020) auf 118.092,0 Tsd. €. Im Berichtsjahr war das im Wesentlichen durch Aktivierungen aus Baumaßnahmen im Anlagevermögen, dabei insbesondere aus Bestandserweiterungen, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen begründet.

Die Eigenkapitalquote in der Vermögenslage erhöhte sich auf gerundet 59 % (Vorjahr gerundet 58 %).

Finanzielle Leistungsindikatoren

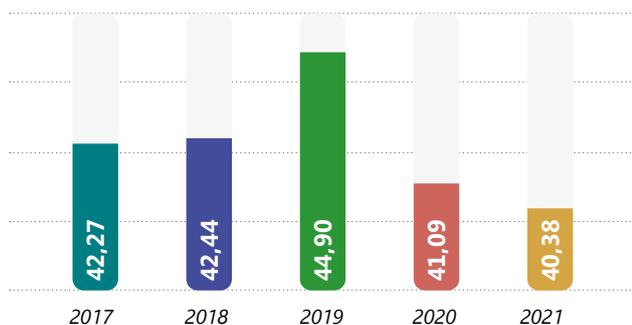
Für die interne Unternehmenssteuerung wurden u. a. folgende Kennzahlen betrachtet:

	2017	2018	2019	2020	2021
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	54,57	53,25	55,75	58,06	58,75
Leerstand in %	0,25	0,19	0,44	0,49	0,22
Nettokaltmiete (Soll) in €/m ² (gewichtet)	5,10	5,23	5,33	5,39	5,62
Instandhaltungsfremdkosten in €/m ²	20,58	21,57	14,27	16,95	28,15
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	42,27	42,44	44,90	41,09	40,38

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

Der jährliche Zinsaufwand betrug am Bilanzstichtag bezogen auf das Fremdkapital 2,12 % (Vorjahr 2,43 %) und wurde durch Umschuldungen anteilmäßig weiter gesenkt.

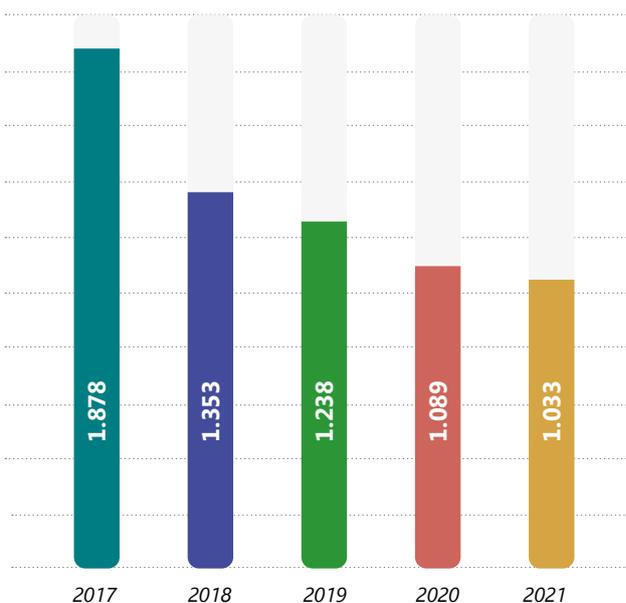
Entwicklung Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %



Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2021 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.

Entwicklung der Zinsaufwendungen für Fremdkapital 2017 bis 2021. Angaben in Tsd. Euro



Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WG Solidarität eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder durch Cyberangriffe niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nicht verlässlich möglich.

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

4.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.3.1 Prognosebericht

Angesichts der andauernden COVID-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine mit ihren enormen auch wirtschaftlichen Auswirkungen ist klar, dass verlässliche Prognosen nicht zu erhalten sind.

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

Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik umgesetzt werden. Dies hängt auch von den Ergebnissen des im Januar 2022 angeschobenen „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ ab.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie

machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der Pandemie sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes quantitativ nicht möglich. Der Vorstand geht davon aus, dass es bei den bisher zu vernachlässigenden Folgen für die Genossenschaft bleibt.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und der darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2031 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2022 voraussichtlich 3.384 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen werden laut Planung aus dem Jahr 2021 in Höhe von 13.936 Tsd. € erwartet. Die bis 2027 geltende Mietenstrategie der Genossenschaft wird angewendet. Auf mögliche Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird weitestgehend verzichtet.

Im Jahr 2022 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 2022 sind neben der Projektentwicklung und Neubauplanung entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte der Anschluss der Robert-Uhrig-Straße 20–28 an das Fernwärmenetz, die Fertigstellung der Teilerneuerung der Elektrosteigleitungen und die brandschutztechnische Ertüchtigung in der Schillingstraße 30 sowie die Fortführung des Umbaus der Aufzugsanlagen im Wohngebiet Mitte.

Im Jahr 2021 wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Außerordentlichen Vertreterversammlung vom 24.01.2017 insgesamt 15 Eigentumswohnungen verkauft (Preise kumuliert rd. 3,6 Mio. €). Hier betrug der durchschnittliche Preis pro m² 3.475 € (Spanne 3.175 €–3.905 €).

Zwei Wohnungen befanden sich mit Stand 31.12.2021 im Verkaufsprozess, bei denen die Kündigungstermine der 31.10. bzw. 31.12.2021 waren. Beide Wohnungen wurden Anfang 2022 veräußert. Für das Jahr 2022 gehen wir in der Planung von insgesamt fünf Verkäufen aus.

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 moderne, energieeffiziente und barrierearme Wohnungen entstehen, die dann im Bestand gehalten werden.

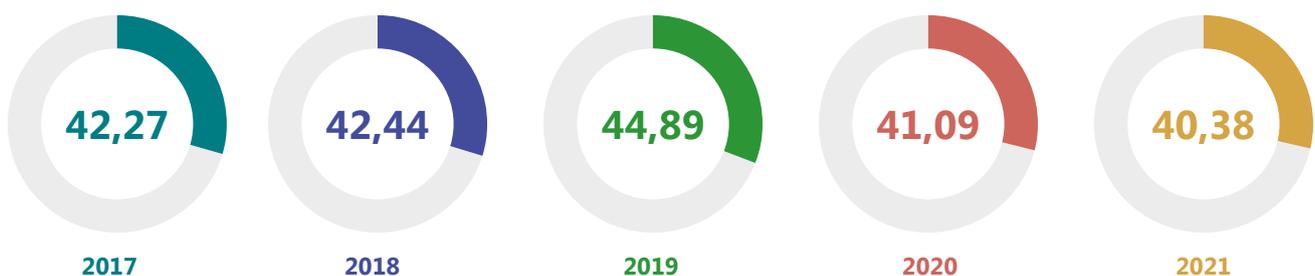
Im Planungszeitraum erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand.

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

4.3.2 Chancen- und Risikobericht

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:



kritische Grenze größer 50 %

Daran hatte die Tilgungsleistung im Jahr 2021 einen Anteil an der Annuität von gerundet 82 % (Vorjahr 77 %).

Der im Rahmen der Altschuldenhilfe aufgenommene Kredit mit einer Annuität von über 1 Mio. € wurde Ende 2021 zurückbezahlt. Hierdurch verbessert sich die Liquiditätssituation weiter. Neue Fremdkapitalaufnahmen sind weiterhin möglich.

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

In zahlreichen Abstimmungsrunden mit dem Stadtplanungsamt wurden 2021 die Planungen, insbesondere die Fassadenansichten und Materialien, abgesprochen. Bereits am 23.06.2021 lagen dem Fachbereich Stadtplanung die aktuellen Fassadenansichten vor und wurden positiv bewertet. Diese Ansichten haben sich bis zur Abgabe des Bauantrages am 30.09.2021 nicht verändert. Am 16.11.2021 bat die Stadtplanung die Architekten in einer E-Mail um Prüfung weiterer Öffnungen (Glas) im straßenseitigen Erdgeschoss und Ausbildung von durchgängigen Gebäudekanten an den Loggien. Die Umsetzung dieser durch die Stadtplanung geäußerten Anmerkungen

und Hinweise würde die Planung auf den Stand der Vorplanung zurückwerfen. Es fanden weitere Gesprächstermine statt. Am 14.01.2022 wurde der Genossenschaft mitgeteilt, dass eine planungsrechtliche Zustimmung nach § 34 und nach § 172 BauGB auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Am 25.01.2022 fand eine weitere Aussprache mit der Stadtplanung Mitte statt. Der Vorstand bekräftigte nochmals, dass eine so weitgehende Umplanung und die damit verbundenen Kosten für unsere Genossenschaft nicht in Frage kommen. Zur Zeit der Erstellung des Lageberichtes ist somit unklar, ob der Baubeginn in Berlin-Mitte planmäßig 2022 erfolgen kann.

Im Jahr 2021 konnte auch ein Grundstück in Berlin-Karlshorst erworben werden. Hier ist die Errichtung von Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 2.750 m² möglich. Das Bebauungsplanverfahren läuft derzeit.

Weitere Neubauaktivitäten sind auf vorhandenen Grundstücksflächen in Hoppegarten geplant. Auf Grund der vorher beschriebenen Vorhaben in Berlin-Mitte wurden die Bauabsichten in Hoppegarten verschoben. Je nachdem, wie sich die Lage in Berlin-Mitte entwickelt, wird neu abgewogen, wo die Genossenschaft weitere Wohnungen errichtet.

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. Die Genossenschaft wird ihre Risikobewertung im Rahmen der Halbjahresanalyse 2022 prüfen.

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 2031 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

Der Berliner Mietendeckel wurde am 25.03.2021 als verfassungswidrig und damit als nichtig erklärt. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war auch mit Berücksichtigung des Gesetzes stabil, da die Modernisierungs- und Investitionstätigkeit laufend an die vorhandenen finanziel-

len Mittel angepasst wird. Mit Nichtigkeit des Gesetzes verschwindet jedoch die Unsicherheit am Berliner Wohnimmobilienmarkt und es herrscht wieder mehr Planungssicherheit.

Seit Anfang 2020 hat sich die COVID-19-Pandemie weltweit ausgebreitet und führte auch im Geschäftsjahr 2021 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben. Auch wenn seit dem 20.03.2022 alle tiefgreifenden Schutzmaßnahmen entfallen sind, ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen

Im Jahr 2021 konnte auch ein Grundstück in Berlin-Karlshorst erworben werden mit einer Fläche von 1.748 m² für Wohnungen

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 wird das Risiko eines Anstiegs der Mietausfälle weiterhin in Betracht gezogen.

Auch wenn die Pandemielage zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes zuversichtlicher in die Zukunft blicken lässt, ist COVID-19 noch nicht bekämpft und die Beherrschbarkeit der Pandemie nicht sicher vorhersehbar.

Zur Reduzierung von Kontakten wurden einzelne Prozessschritte in der Verwaltung angepasst und ein Großteil der Mitarbeiter wechselt zwischen Büro und mobilem Arbeiten in einem hybriden Modell. Hierdurch und durch die hohe Impfquote konnte die gegenseitige Infektion bis Ende des Jahres 2021 quasi ausgeschlossen werden. Seit Beginn des Jahres 2022 verzeichnete die Genossenschaft durch die Omikronvariante einen signifikanten Anstieg der Krankheitsquote. Die Infektionen werden jedoch in der Regel von außen eingetragen und erfolgen durch die ergriffenen Gegenmaßnahmen in der Regel nicht innerhalb des Unternehmens. Hierdurch ist das Unternehmen jederzeit handlungsfähig geblieben. Die Ergreifung zusätzlicher Maßnahmen wird sowohl anlassbezogen als auch regelmäßig im Rahmen der Vorstandssitzungen geprüft und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gegenüber kommuniziert.

Zusätzlich bereiten der Krieg in Europa und die enorm steigenden Energiepreise große Sorgen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Seit Anfang 2022 sind gegenüber dem Vorjahr bereits stark steigende Zinskonditionen für Bankdarlehen zu beobachten.

Unsere Mitglieder sind von Ängsten und Problemen in Folge der COVID-19-Pandemie, der steigenden Energiekosten und des russischen Angriffs in der Ukraine 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 Personalfluktuations (Ruhestand/Renteneintritte) starke Beachtung geschenkt. Einerseits bietet die Genossenschaft laufend Ausbildungsplätze zur/m Immobilienkauffrau/-mann an. Andererseits wird zunehmend auf eine angemessene Entwicklung der Löhne und Gehälter geachtet, um weiterhin qualifiziertes Personal einstellen und beschäftigen zu können.

Risikolage

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

Neben den für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken wurden und werden auch Risiken aus der Verbreitung des Corona-Virus bewertet. Durch die von Bund und Land zur Verfügung gestellten finanziellen Hilfen und die im Unternehmen ergriffenen Gegensteuerungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Pandemie bislang überschaubar bzw. beherrschbar.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2021 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2031 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

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

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

Das Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Dadurch könnten sich im Zusammenhang mit einem hohen Verschuldungsgrad privater Haushalte in der Folge Zahlungsausfallrisiken ergeben.

Durch die moderate Mietpolitik aber auch konsequente Bearbeitung offener Forderungen im Mahn- und Klagenwesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.

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 bis Ende 2021 bestehende niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen. Dies ist bis einschließlich Zinsbindungsende 2028 erfolgt bzw. sind Rückzahlungen fälliger Kredite in der langfristigen Planung vorgesehen. Bei Kreditaufnahmen wurden und werden die Konditionen langfristig und mit der Möglichkeit, eine Volltilgung unter Beibehaltung der Vertragsbedingungen herbeizuführen, vereinbart.

Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen. Bei den Umfinanzierungen werden auch die Sicherheiten neu strukturiert.

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

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

Die guten Kennziffern und die stabile wirtschaftliche Lage ergeben beim Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Kredite der Genossenschaft. Durch die Bundesbank wurde, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

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 eine weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft zu gewährleisten.

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

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Aus der Geschäftstätigkeit der WG Solidarität eG ergeben sich die für eine Wohnungsbaugenossenschaft typischen Risiken wie Mietausfälle, Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten oder Zinsänderungen. Darüber hinaus birgt die fortschreitende Entwicklung der Informationstechnologien und Digitalisierung diverse Risiken im Zusammenhang mit der Verarbeitung von internen und externen Informationen. Im Rahmen des Risikomanagements werden die Risiken laufend beobachtet. Dabei werden die möglichen Auswirkungen der identifizierten Risiken auf das Jahresergebnis, auf die Liquidität und auf die Kapitalausstattung untersucht.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können. Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

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

Die Gesamtrisikolage schätzt der Vorstand jedoch noch als beherrschbar ein und sieht keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2021 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 06.05.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

**BERICHT DES
AUF SICHTSRATES**

05

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN – DAS ERFOLGS- MODELL ZUR DAUERHAFT GÜNSTIGEN ABSICHERUNG DER MITGLIEDER FÜR DAS GRUNDBEDÜRFNIS AUF ANGEMESSENEN WOHNRAUM

Genossenschaften, als freiwilliger, solidarischer Zusammenschluss, beruhen auf den Grundsätzen der Selbstverwaltung, der genossenschaftlichen Demokratie und der Gleichberechtigung der Mitglieder. Die Mitglieder sind die Genossenschaft.

Die Versorgung mit modernem Wohnraum zu sozial verträglichen Mieten ist in Berlin, insbesondere bei Neuvermietungen, nach wie vor prekär.

Eine jahrzehntelange fehlgeleitete Wohnungspolitik im Bereich des Neubaus und der Erhalt von preiswerten Sozialwohnungen, der Verkauf ganzer Wohngebiete an große, aktiennotierte und rein gewinnorientierte Wohnungsgesellschaften, die von kommunaler Seite lang geförderte und heute noch geduldete Spekulation um wertvolles Bauland, die Benachteiligung von Genossenschaften beim Erwerb von Bauland und die teilweise unangemessene Verschärfung von Bauvorschriften sowie die langwierigen Prozesse zur Erzielung wirtschaftlich tragfähiger Baugenehmigungen, verdeutlichen, dass die angestrebten Wirkmechanismen der sogenannten „sozialen Marktwirtschaft“ im Wohnungsmarkt vollkommen aus den Fugen geraten sind.

Weiterhin wurden und werden Wohnungsbaugenossenschaften durch die Politik beim Erwerb von Baugrundstücken nicht bevorzugt.

Dies führt zu den seit Jahren bekannten sozialen Verwerfungen in Ballungsräumen mit dem Ergebnis, dass bei Neuvermietungen preiswerter Wohnraum, nicht nur in Innenstadtlagen, zu einem knappen und immer mehr unbezahlbaren Gut geworden ist und das Grundbedürfnis Wohnen immer mehr zu einem Luxusgut wird.

Hier zeigt sich seit Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes am 01.05.1889 der entscheidende Vorteil einer Wohnungsbaugenossenschaft als „Oase“ zur Gewährleistung des Grundbedürfnisses und des Menschenrechts Wohnen gegenüber dem „freien“ Wohnungsmarkt, insbesondere in dicht besiedelten Ballungsräumen. Wir können, dem Genossenschaftsgedanken folgend, unseren Mitgliedern dauerhaft die Angst vor unbezahlbarem Wohnraum und unangemessenen Wohnungskündigungen nehmen. Somit wird für ein soziales Wohlbefinden unserer Mitglieder in diesem wichtigen Lebensbereich gesorgt.

In dem Verband GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) gibt es 1.944 Wohnungsbaugenossenschaften (Stand Ende 2019), welche ca. 2,2 Millionen Wohnungen verwalten und ca. 2,9 Millionen Mitglieder haben. Der Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband schätzt, dass in der BRD mehr als 5 Millionen Menschen in einer Genossenschaftswohnung leben.

Altschuldenhilfegesetz

Im Zuge der Wirtschafts- und Währungsunion zum 01.07.1990 und den weiteren Beitrittsverhandlungen wurden politisch und sozial gewollte staatliche Zuwendungen aus dem Staatshaushalt der DDR über die Staatsbanken der DDR an die Wohnungswirtschaft der DDR zum Wohnungsneubau und zur Instandsetzung, in zuvor nicht existierende Realkredite umgewandelt, die als sogenannte „Altschulden“ die Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland mit ca. 52,5 Mrd. DM belasteten.

Diese fiktiven Kredite wurden durch den Verkauf der Staats- und Genossenschaftsbanken der DDR an westdeutsche Privatbanken übertragen und führten zu einer zusätzlichen Staatsverschuldung der BRD in Höhe von ca. 200 Mrd. DM, die 1995 in einen sogenannten „Erblastentilgungsfond“ überführt wurden, der zum 31.12.2015 aufgelöst wurde.

Für unsere Genossenschaft bedeuteten diese Maßnahmen eine Kreditbelastung von zunächst ca. 78,7 Mio. DM.

Durch den Beschluss der Vertreterversammlung vom 15.11.1993 musste unsere Genossenschaft diese „Altverbindlichkeiten“ anerkennen und gleichzeitig einer Veräußerungsaufgabe von 15 % (=508 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 30.062,54 qm zustimmen, um eine Teilentlastung von 46 Mio. DM zu erhalten. Durch diese Voraussetzung wurde die Möglichkeit geschaffen, für die „Restschuld“ von 30 Mio. DM Darlehen bei der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) aufnehmen zu können.

Zum 31.12.2021 konnten wir endlich durch sorgfältige Planung und Umsetzung unserer Vorstände die restliche 1 Mio. € Kreditlinie tilgen, was unsere Liquidität weiter verbessert und zusätzliche Möglichkeiten für zukünftige Fremdkapitalaufnahmen schafft.

Es verblieb durch diese Verkaufsmaßnahmen in zuvor definierten Straßenzügen und Wohngebieten zum 31.12.2021 ein Restbestand an Eigentumswohnungen von 121, die aufgrund der bekannten eingeschränkten Möglichkeiten der Mitbestimmung und Verwaltung auch zukünftig nach Auszug unserer Mitglieder verkauft werden.

Neubauvorhaben Schillingstraße / Kauf von Baugrundstücken

Den langjährig tätigen Vertreterinnen und Vertretern unter Ihnen sind die jahrelangen Bemühungen unserer Genossenschaft bekannt, unsere Grundstücke in der Schillingstraße mit neuen Wohnungen für unsere Genossenschaftsmitglieder zu bebauen.

Unser Vorstand intensivierte diese Bemühungen seit Aufnahme seiner Tätigkeit im Jahr 2015/2016, um an diesem Standort für unsere Mitglieder neuen, zentral gelegenen und modernen Wohnraum schaffen zu können.

Im Jahr 2019 gelang es unserem Vorstand das Grundstück Schillingstraße 12 (Ambulatorium) zu erwerben, sodass wir nach einem kleinen Architektenwettbewerb die Planungstätigkeit für drei neue Baukörper zügig beginnen konnten.

Das Ambulatorium und der ehemalige Mitgliedertreff in der Schillingstraße 2 sind zu diesem Zweck abzutragen.

Wie Sie dem Lagebericht entnehmen können, gestaltet sich die aktuelle Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt Berlin-Mitte als ausgesprochen destruktiv und nicht zielführend. Eine am 30.09.2021 eingereichte Baugenehmigung wurde uns durch das Stadtentwicklungsamt Berlin-Mitte trotz sorgfältiger und stetiger Abstimmungen im Planungsprozess und Einreichung der mit dem Stadtentwicklungsamt für den 1. Baukörper (Singerstraße/ Ecke Schillingstraße) abgestimmten Entwurfsplanungen unmotiviert und unbegründet verweigert. Politischer Wille und fachliche Kompetenz lassen von Seiten des Amtes in diesem Falle zu wünschen übrig. Für unsere Genossenschaft würde eine weitere Verweigerung der Baugenehmigung zu einer kostspieligen und unzumutbaren Umpflanzung führen, der Baubeginn würde sich weiter verzögern, die Baukosten und somit die Nutzungsentgelte würden weiter steigen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind sich darüber einig, dass der Vorstand unverzüglich alle Anstrengungen und Bemühungen unternimmt, um über die dem Stadtentwicklungsamt vorgesetzte politische Ebene zu erreichen, dass auf die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Stadtentwicklungsamt mit dem Ziel eingewirkt wird, uns endlich eine baldige Baugenehmigung zu erteilen.

NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT:

Umweltschutz – Nachhaltigkeit – CO2- und Energieeinsparungen

Nachhaltiges Bauen bedeutet die kluge, hochwertige und energiesparende Planung und Umsetzung, insbesondere von Gebäudeneubauten, durch eine Optimierung der Faktoren Bautechnologie (z. B. Bauen mit Fertigteilen), der verwendeten Baustoffe und technischen Ausrüstung (Energie- und CO2-Bilanz für die Herstellung, der Haltbarkeit und Nutzungsdauer, der Herstellungs- und Unterhaltungskosten) sowie der intelligenten Gestaltung der Wohn- und Nutzflächen (z. B. Änderungsmöglichkeiten der Raumaufteilung, modulare Bauweise etc.).

Hierbei werden jedoch immer mehr durch politisch-ideologische Vorgaben die wirtschaftlich und technisch machbaren Aspekte immer häufiger nicht berücksichtigt, das Optimum von Kosten und Nutzen verlassen, nach dem Motto: CO2- und Energieeinsparung – koste es was es wolle.

Hierdurch wird neben den exponentiellen Baukostenerhöhungen und ggf. mittelfristigen Zinserhöhungen von Vorschriftengeneration zu Vorschriftengeneration das Erstellen von bezahlbarem Wohnraum immer kritischer.

Bestandsgebäude baulich so sanieren, dass die politisch-ideologisch willkürlich vorgegebenen Werte zur CO2- und Energieeinsparung eingehalten werden können, ist in der kostenmäßigen und insbesondere technischen Umsetzbarkeit noch problematischer als bei Gebäude-neubau zu betrachten.

Der Einbau von zusätzlichen Dämmungen im Bestand erscheint in der vorgeschriebenen Form häufig als nicht sinnvoll, denn der Einbau nachträglicher Dämmung aufgrund geltender und sich kontinuierlich verschärfender Vorschriften ist häufig nicht nur unwirtschaftlich, sondern sorgt bei ungünstiger Bauphysik häufig für Schimmelbildungen im Innen- und Außenbereich und bedingt eine

geringe Grenznutzungsdauer. Brandschutz- und ent-sorgungstechnisch sind diese Dämmmaterialien (insbeson-dere Styropor) ebenfalls häufig sehr problematisch.

Der politisch-ideologische Zwang ab 2023 auf allen Dächern von Neubauten und bei Dachsanierungen eigene Photovoltaikanlagen zu installieren, wäre dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn wir den so erzeugten Strom für unsere Mitglieder in Form von kostengünstigem Mieterstrom nutzen könnten. Aber genau diese Nutzungsform ist von der Politik aktuell und in absehbarer Zeit nicht erwünscht. Wir müssen den preiswerten PV-Strom somit ins Netz einspeisen und die Mitglieder müssen weiterhin den teuren kommerziellen Strom kaufen.

Corona-Pandemie und das Ehrenamt

Das Ehrenamt ist in unserer größtenteils entsolidarisierten und individualisierten Gesellschaftsordnung ein hohes Gut, ohne das viele Bereiche unserer Gesellschaft, beginnend vom Fußballverein bis hin zur Freiwilligen Feuerwehr, dem Rettungsdienst oder dem THW nicht mehr funktionieren würden. Gleichsam wird das Ehrenamt nicht immer von unserer Gesellschaft entsprechend ihrem Stellenwert gewürdigt.

Umso mehr war, ist und wird auch zukünftig in unserer Genossenschaft die ehrenamtliche Tätigkeit ein wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Lebens sein. Beginnend von der wichtigen Tätigkeit unserer Schlichtungskommission zur Regelung von Konflikten über die Nähkurse, Englischkurse, Lichtbildvorträge bis hin zum gemeinsamen Kochen tragen unsere ehrenamtlich organisierten Veranstaltungen zum Wohlbefinden unserer Mitglieder, der Kommunikation und der sinnvollen Freizeitgestaltung bei.

Coronabedingt fielen diese Veranstaltungen, mit Ausnahme der Tätigkeit unserer Schlichtungskommission, den planmäßigen Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen unserer drei Aufsichtsratsausschüsse, auch im Jahr 2021 aus. Mit der Lockerung der Corona-Bestimmungen konnten unsere Veranstaltungsreihen durch das große Engagement unserer ehrenamtlichen Mitglieder und der Geschäftsstellen erfolgreich „wiederbelebt“ werden.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat sind die Aufrechterhaltung und Ausweitung der ehrenamtlichen Tätigkeit besonders wichtig. Ehrenamtlich tätige Mitglieder werden daher auch zukünftig durch die beiden Organe der Genossenschaft und die Geschäftsstellen besonders gefördert und unterstützt.

Unseren ehrenamtlichen Mitgliedern möchten wir auf diesem Wege unsere Hochachtung und unseren besonderen Dank aussprechen. Die Geschäftsstelle wird als Danksagung für diese Mitglieder in diesem Jahr wieder einen würdigen und interessanten Ausflug mit dem Bus organisieren.

Da die Neujahrsempfänge in den Jahren 2021 und 2022 ausgefallen sind, werden wir für unsere Vertreterinnen und Vertreter im Sommer eine gemeinsame Ausflugsfahrt mit einem Fahrgastschiff durchführen, sofern es dann die Corona-Lage zulässt.

Auch die Geburtstage unserer Mitglieder sind nicht vergessen worden. Wir werden die Würdigung ab dem 90. Lebensjahr, in 5-Jahresabschnitten, mit persönlichen Besuchen durch den Vorstand der Genossenschaft und einem Aufsichtsratsmitglied wieder aufnehmen und ab dem 80. Geburtstag auch wieder zu gemeinsamen Geburtstagsfeiern einladen.

Am 26.01.1956 wurde unsere Genossenschaft als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Solidarität gegründet und somit im Jahr 2021 65 Jahre alt. Dieses Jubiläum konnten wir jedoch ebenfalls aufgrund der Einschränkungen der Corona-Pandemie nicht begehen.

Wir werden dieses Jubiläum deshalb voraussichtlich im September gemeinsam mit den Feierlichkeiten zum 66. Geburtstag unserer Genossenschaft mit einem gebührenden Sommerfest für unsere Mitglieder nachholen.

Trotz Corona-Pandemie – Auch 2021 war für unsere Genossenschaft wieder ein erfolgreiches Jahr

An dieser Stelle möchte ich mich im Namen des Gesamtaufwandsrates bei unseren beiden Vorstandskollegen Herrn Eckel und Herrn Klimke, die unsere Genossenschaft bereits seit sechs bzw. sieben Jahren durch alle guten und schwierigen Fahrwasser sicher navigieren, für ihre hervorragende Arbeit danken. Gleichermaßen leistete unsere „Besatzung“, also die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstellen, trotz aller Erschwernisse der Corona-Pandemie stets eine hervorragende Arbeit für unsere Mitglieder und unsere Genossenschaft. Hierfür ebenfalls unseren herzlichen Dank.

Die Jahresüberschüsse entwickelten sich in den vergangenen Jahren wie folgt:

2017	2.369.900 €
2018	2.803.500 €
2019	2.710.845 €
2020	3.883.537 €
2021	4.423.811 €

Die Steigerungen der Jahresüberschüsse sind insbesondere auf die Erlöse aus den Verkäufen der Eigentumswohnungen, der Erlösausweitung durch die Vermietung der neu gebauten Wohnungen sowie durch die Erhöhung der Mieten durch Anpassung bei Wiedervermietung und planmäßiger Anpassung gemäß Mietenpolitik, die die korrespondierenden Aufwendungen für Instandhaltung überkompensieren, zurückzuführen.

Tätigkeit des Aufsichtsrates

2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Genossenschaftsgesetz, unserer Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Besonderes Augenmerk lag auf der Transparenz und Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge und Beschlüsse zum Fortbestand und zur Entwicklung der Genossenschaft.

Im Jahr 2021 wurden 7 von 9 Aufsichtsratsmitglieder durch die Vertreterversammlung neu gewählt, sodass der Aufsichtsrat personell wieder voll besetzt ist. Die Zusammenstellung der drei Arbeitsausschüsse und der Funktionen im Aufsichtsrat wurden unter Berücksichtigung der fachlichen und beruflichen Ausbildung und Erfahrungen neu gebildet.

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, inklusive unserer jährlichen Klausurtagung, acht Aufsichtsratssitzungen statt. Die Klausurtagung fand, wie immer, zusammen mit dem Vorstand statt.

Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates:

Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung und Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrats leisteten wiederum seine drei Arbeitsausschüsse in Vorbereitung für die jeweiligen Aufsichtsratssitzungen:

Ausschuss 1 (Grundsatzausschuss, Personal):

Es fanden drei Sitzungen u.a. zu folgenden Schwerpunkten statt:

- Vorbereitung von AR-Sitzungen und der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand;
- Organisation und Vorbereitung der Vertreterversammlung;
- Überarbeitung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat;
- Anpassung der Ordnung der Schlichtungskommission;
- Anpassung der Ordnung zur Vergütung und Aufwandsentschädigung für ehrenamtliche Mitglieder;
- Beratung von Grundsatzproblemen mit dem Vorstand und die Vorbereitung von Beschlüssen.

Ausschuss 2 (Technik):

Es fanden fünf Sitzungen, u. a. mit folgenden Schwerpunkten statt:

- Begleitung von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen;
- Begleitung der Maßnahmen zur Sanierung der Brand-schutzeinrichtungen im Hochhaus Schillingstraße 30;
- Begleitung der Maßnahmen zum Einbau der Fernwärme in der Ribbecker Straße und Zachertstraße;
- Aufzugsprogramm Massower Straße 9; Treppenhau-sanierung Massower Straße 7–11;
- Begehung der Wohngebiete in Berlin-Mitte und Parkaue;
- Bestandsaufnahme und Verbesserungen des Zustandes der Eingangsbereiche, Vorgärten, Grünflächen, Wege, Spielplätze, Beleuchtung, Müllplätze;
- Begleitung Neubauvorhaben Schillingstraße 2.

Ausschuss 3 (Ökonomie):

Es fanden sieben Sitzungen, u. a. zu folgenden Schwerpunkten statt:

- Beratung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
- Beratung, Prüfung und Auswertung des langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanes
- Auswertung der Bau- und Instandhaltungsplanung.

Schwerpunkte für die Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2021:

- Die Förderung der Grundsätze des Genossenschaftsgedankens;
- Prüfung und Bewertung von Bilanzen, Finanzplanung und Mietenpolitik einschließlich der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, Satzung, Ordnungen und Grundsätzen;
- Die Sicherung von sozial verträglichen Mieten;
- Die Förderung der kontinuierlichen Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes;
- Die Förderung und Überwachung der mittelfristigen Expansion unserer Genossenschaft durch planmäßigen Kauf wirtschaftlich sinnvoller Grundstücke (als Bauvorrat) in möglichst attraktiven Wohnlagen und die Umsetzung von Neubauvorhaben im wirtschaftlich sinnvollen und leistbaren Rahmen;

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf der Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2031;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung 2021;
- die Begleitung, Beratung und Kostenkontrolle unseres Neubaus in der Schillingstraße;
- die Entwicklung der Mieten nach unseren Mietengrundsätzen sowie die Beobachtung und Beratung zu den steigenden Betriebskosten und Prüfung der Möglichkeiten der Reduzierung von Betriebskosten;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.

Der Jahresüberschuss beträgt 2021 4.423.810,76 €

Die ökonomische Entwicklung unserer Genossenschaft war, wie Sie dem Lagebericht entnehmen können, für 2021 wieder äußerst positiv.

Der Prüfungsverband BBU prüft aktuell, wie jedes Jahr, unabhängig und neutral den Jahresabschluss unserer Genossenschaft aufgrund der gesetzlichen Vorgaben.

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 25, 38 und 39 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Der Aufsichtsrat schlägt den Vertreterinnen und Vertretern vor, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.423.810,76 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von

442.381,08 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.769.524,30 € 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 2.211.905,38 € ausgewiesen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung gemäß Beschlussvorlage (Beschluss Nr. 2) vor, zu beschließen:

den Bilanzgewinn in Höhe von 2.211.905,38 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht abschließend den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstellen, den Vertreterinnen und Vertretern sowie allen weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern seinen Dank für das stets engagierte Arbeiten im Sinne unserer Genossenschaft und des Genossenschaftsgedankens zum Wohle unserer Mitglieder aus, so dass wir trotz der Corona-Pandemie unsere wirtschaftlichen und sozialen Ziele zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität auch im Jahr 2021 erreichen konnten.

Wir wünschen allen weiterhin alles Gute und vor allem stets gute Gesundheit.



Semmler
Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Layout

zweiband.media, Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH

Druck

PieReg Druckcenter Berlin GmbH

Bildrechte

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



