

# GESCHÄFTSBERICHT 2022



Wohnungsbaugenossenschaft  
**Solidarität eG**



# INHALT

Vorwort	04
<b>01 GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN</b>	<b>07</b>
<b>02 SCHWERPUNKTTHEMEN IM JAHR 2022</b>	<b>10</b>
<b>03 JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.DEZEMBER 2022</b>	<b>23</b>
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	29
3.3.4 Sonstige Angaben	29
3.4 Anlagenspiegel	32
3.5 Rücklagenspiegel	34
3.6 Verbindlichkeitspiegel	34
<b>04 LAGEBERICHT DES VORSTANDES</b>	<b>36</b>
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	39
4.2.3 Mitgliederwesen	40
4.2.4 Betriebskosten	41
4.2.5 Investitionen in den Bestand	42
4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	43
4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen	45
4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	45
4.2.9 Lage der Genossenschaft Ertragslage	46
4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	48
4.3.1 Prognosebericht	48
4.3.2 Chancen- und Risikobericht	49
<b>05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>53</b>
Impressum	58



## VORWORT

**Solidarität ist mehr als nur ein Wort: es bedeutet die Zusammenarbeit verschiedener Gruppen, um gemeinsam Ziele zu erreichen. Wir sprechen über die Schwerpunkte des vergangenen Jahres und ziehen Lehren aus dem Krisenjahr 2022, die uns helfen werden, zukünftigen Herausforderungen besser zu begegnen. Dabei betrachten wir auch, was persönlich wichtig ist – denn am Ende geht es immer um unsere gemeinsamen Werte und Interessen.**

### Was bedeutet für Sie Solidarität?

*Torsten Eckel: Solidarität ist ein Wort, welches sich in gleicher oder ähnlicher Form in vielen Sprachen wiederfindet. Es symbolisiert Unterstützung, Zusammengehörigkeit und gemeinsame Ziele. Insofern hätte 1956 kein besserer Name für unsere Genossenschaft gefunden werden können. Der anfangs gemeinsame Aufbau mittels Arbeitsstunden, bis hin zur Nachbarschaftshilfe in der Coronazeit: Die Mitglieder unserer Genossenschaft leb(t)en den Namen.*

### Wer ist Teil der Solidarität?

*Torsten Klimke: Mein Kollege hat es schon gesagt: Jedes einzelne Mitglied ist wichtig, ist uns wichtig. Egal ob passiv oder aktiv „engagiert“. Wir haben einen Generationenvertrag. Das Wohl des Einzelnen steht nicht über der Genossenschaft als Ganzes. Es gilt die Gesamtheit im Blick zu haben und die Zukunftsfähigkeit jeder Entscheidung abzuwägen. Die Genossenschaft lebt durch seine Mitglieder und deren „Einsatz“. Sei es durch die Zahlung der Nutzungsgebühr, ehrenamtliche Tätigkeiten oder das Anpacken im Vorgarten.*

### Wo lagen die Schwerpunkte im Jahr 2022?

*TK: Ganz klar in unseren Reaktionen auf die Rahmenbedingungen. Coronamaßnahmen, steigende Preise auf breiter Ebene infolge eines unsäglichen Krieges in Europa, die Einhaltung neuer Berichtspflichten über deren Sinn man durchaus streiten kann, die aber Arbeit verursachten. Daneben waren wir im Baugenehmigungsverfahren für die Maßnahmen in der Schillingstraße stark gefordert. Leider war es bisher nicht möglich,*

für den Ende September 2021 eingereichten Bauantrag eine Genehmigung zu erhalten. Immer wieder neue Forderungen seitens unterschiedlicher Fachbereiche des Bezirksamtes Mitte kosteten Zeit und Nerven, obwohl wir seit 2020 mit den Verantwortlichen im intensiven Austausch standen und alles fortwährend klar besprochen sowie abgestimmt war. Es zeigt sich immer mehr, dass die Vielzahl der Beteiligten und laufend neue Vorschriften zunehmend im Widerspruch zueinander stehen und eine verlässliche Bauplanung kaum noch möglich ist und sich Planungsprozesse verzögern. Wir freuen uns allerdings, dass wir den Kauf eines Grundstückes in Karlshorst und eines weiteren Baugrundstückes in Lichtenberg anbahnen konnten. Somit hat die Genossenschaft für die Zukunft hinreichend Baulandreserven, wenn man uns denn bauen lässt und die wirtschaftlichen Verhältnisse gegeben sind.

TE: Hierbei spielt auch die „ewige“ Bearbeitungszeit der Bebauungspläne eine entscheidende Rolle. Zeiten von mehr als 10 Jahren sind mittlerweile Standard. So wie bei unserem Projekt Schillingstraße, wo dieser immer noch nur ein Entwurf ist. Passend zum Thema Grundstücke und den Rahmenbedingungen erinnern wir uns auch

nicht gern an die Anforderungen der Grundsteuerreform. Leider hat dies viel Arbeit verursacht und ist auch im Ergebnis kaum nachvollziehbar. Dies wird uns weiter beschäftigen und Kapazitäten binden. Auch hier behindern die Paragraphen eher, als dass pragmatische, vernünftige Lösungen vorgesehen oder überhaupt möglich sind.

### **Welche Eckpfeiler wurden im vergangenen Jahr gesetzt, auf die die Genossenschaft in Zukunft aufbauen kann?**

TE: 2022, aber auch die Pandemiejahre zuvor, haben uns gezwungen, situationsbedingt viele bisher routiniert ablaufende Prozesse anders zu organisieren. Wir hatten die Chance, vieles aus einem völlig neuen Blickwinkel zu betrachten. Die veränderte Situation veranlasste uns auch, gemeinsam mit einem Arbeitskreis aus Vertretern und Aufsichtsratsmitgliedern mit der Überarbeitung der Genossenschaftssatzung zu beginnen.

TK: Die Vielzahl der Krisen in 2022 hat uns noch mal vor Augen geführt, was wirklich wichtig für die Genossenschaft und unsere Mitglieder ist. Welche Dinge dürfen





*wir nicht aus den Augen verlieren? Wie können wir uns bei der Energieversorgung unabhängiger machen, wie die Betriebskosten senken, wie nachhaltiger sanieren und bauen? Die hohe Dynamik im Bereich Klimaschutz wird uns in den Folgejahren beschäftigen und viel Flexibilität sowie Investitionen abverlangen.*

### **Welche Lehren haben Sie aus dem Krisenjahr 2022 gezogen?**

*TE: Das wir bei allen Planungen auch stets das Unvorhersehbare auf der Rechnung haben müssen und daraus Anregungen und Lösungsansätze für zukünftige Aufgaben gewinnen. Unsere heutige stabile Situation ist das Ergebnis langfristiger Planung und vorausschauenden Handelns. Jährlich passen wir alles auf die aktuellen Erfordernisse der Genossenschaft an und schreiben es in einem 10-Jahresplan fest.*

*TK: Genau. Diese Erfordernisse und Anpassungen sind dabei aber keine Entscheidungen einzelner Personen. Wir diskutieren diese mit unserem Aufsichtsrat, mit den Mitgliedervertretern zu unseren 2-mal jährlich stattfindenden Vertreterstammtischen und mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Große Herausforderungen meistern sich am besten im Team! Die Notwendigkeit der Gestaltung des Miteinanders, der Begleitung gesellschaftlicher Veränderungen und die Vorbereitung auf Krisensituationen waren besondere Lehren aus 2022.*

### **Wo sehen Sie die Solidarität in 10 Jahren?**

*TK: Wir werden viele unserer Bestandswohnungen an die neuen Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst haben und anpassen, soweit dies bei „Altbauten“ möglich und notwendig ist. Zur Ergänzung des Portfolios wird auch zeitgemäßer Neubau zwingend erforderlich sein. Ich hoffe, dass in 10 Jahren einige unserer Baulandreserven bebaut sind. All dies soll immer unter Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sinnhaftigkeit geschehen.*

*TE: Die „Soli“ wird auch in 10 Jahren weiterhin sicheres Wohnen mit hoher Lebensqualität zu moderaten Mietpreisen, verbunden mit vielen Serviceleistungen rund ums Wohnen anbieten. Und das dann seit 77 Jahren.*

### **Was wünschen Sie sich persönlich?**

*TK: Frieden in Europa! Danach Verlässlichkeit der politischen Entscheidungen, vernunftbasierte Lösungen für den Klimaschutz, ausgewogene und realistische Ziele der Politik und weniger plakative Parolen, die nur verunsichern und Fortschritt ausbremsen.*

*TE: Die Geschehnisse in der Welt haben vor allem in den letzten beiden Jahren gezeigt, dass es wieder einmal darum geht, zu lernen. Wie geht man mit Veränderungen um und entwickelt entsprechende Lösungen? Ich wünsche mir persönlich, dass auf der Welt, im Land, in der Stadt und allen nur denkbaren Bereichen wieder Ruhe, Sicherheit und Verlässlichkeit einzieht: Dies sind die Voraussetzungen um zukünftige Themen, ob groß oder klein, wichtig oder unwichtig, gewissenhaft und lösungsorientiert anzugehen.*

# GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

# 01

# DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN IM JAHR 2022

6.427

**Rechnungen und Gutschriften**  
... wurden im Jahr 2022 bearbeitet.

0

**Coronabedingte Mietausfälle**  
... hatte die Genossenschaft zu verzeichnen.

38

**Ehrenamtliche**  
... waren im Geschäftsjahr tätig.

17%

**Energie für Heizung und Warmwasser**  
... sparten die Mitglieder in 2022 gegenüber 2021.

4

**Mitglieder**  
... haben im Jahr 2022 ihren 100. oder 100+ Geburtstag gefeiert.

35.542 €

**Mietschulden**  
... wurden durch Mietschuldnerberatung bei 59 Mitgliedern vermieden.



# 34



## Rollatorenboxen

... konnten zusätzlich durch Mitglieder kostenfrei angemietet werden.

## 20-30%

Durchschnittliche Steigerung der Betriebskosten

... verzeichnen die Abrechnungen ggü. des Jahres 2021.

# 204 m

## Lichterketten

... schmückten unseren Weihnachtsmarkt.



## Soli-Bären

... wurden an Neugeborene in der Soli verteilt.

# ca. 52

## Tanzende Kinder

... haben verschiedene Tanzkurse der Soli im Jahr 2022 besucht.



**AKTUELLE  
SCHWERPUNKT-  
THEMEN**

**02**

# SOLI-INTERN

## Ordentliche Vertreterversammlung am 19.06.2023

Der Einladung des Aufsichtsratsvorsitzenden waren 45 von 60 Vertretern gefolgt und so konnte unsere Versammlung planmäßig und erfolgreich durchgeführt werden.

Der Jahresabschluss 2022 wurde den Vertretern mit der Einladung übergeben. Der Vorstand hat in seinen Vorträgen den Jahresabschluss erläutert, die Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 dargestellt und einen Ausblick auf die kommenden Jahre und Vorhaben gegeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete ebenfalls Bericht über die Tätigkeit von Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen.

Der Vorsitzende der Schlichtungskommission informierte über die Ergebnisse der Arbeit und konnte von vielen erfolgreichen Konfliktlösungen bei Streitigkeiten zwischen verschiedenen Mitgliedern in der Genossenschaft berichten.

# 2.424.441,67 €

## Bilanzgewinn zur Stärkung des Eigenkapitals

Der Jahresabschluss wurde durch die Versammlung festgestellt, der Bilanzgewinn in Höhe von 2.424.441,67 € den anderen Ergebnismittelrücklagen zur Stärkung des Eigenkapitals zugeführt. Ebenso wurden Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.



## Neue Ordnung der Schlichtungskommission

Im Rahmen der Vertreterversammlung wurden die Anpassungsvorschläge für die Ordnung der Schlichtungskommission beschlossen.

## Aufhebung der Besucherbeschränkungen ab Juni 2022

Unter Beachtung der Corona-Verordnungen boten die Geschäftsstelle und das Kundenzentrum Friedrichsfelde ab dem 07.06.2022 wieder die gewohnten Sprechzeiten an.

## Chronik fertiggestellt

Am 12.09.2022 war es endlich soweit. In Form einer 450 kg Palette voll geballter Überraschung wurde unsere Chronik in die Geschäftsstelle in der Schillingstraße geliefert. Das Buch kann seitdem von Mitgliedern der Genossenschaft gegen eine Schutzgebühr von 5,00 € erworben werden. Es veranschaulicht auf eindrucksvolle Art und Weise die Entwicklung der Genossenschaft, von ihren Ursprüngen bis in die Gegenwart.





### Personelle Veränderungen

Bedauerlicherweise mussten wir uns von drei engagierten Kollegen verabschieden. Einer von ihnen ist unser Vorstandsassistent, der in den wohlverdienten Ruhestand getreten ist. Andererseits von unserer frisch übernommenen Auszubildenden und unserem langjährigen System-Administrator, deren berufliche Pläne eine andere Richtung eingeschlagen haben. Wir wünschen ihnen allen alles Gute für ihren weiteren Lebensweg und sind dankbar, dass sie Teil des Soli-Teams waren. Unseren neuen Kollegen wünschen wir einen reibungslosen Start und viel Freude bei der Arbeit im Team der Soli.

### Betriebsausflug

In den letzten Jahren war ein Betriebsausflug nicht durchführbar. Die gesundheitlichen Bedenken und die damit verbundene soziale Entfremdung durch Corona haben die Zusammenarbeit im Team beeinträchtigt. Nichtsdestotrotz sind gemeinsame Ausflüge für die Stärkung des Teamgeistes und zum Genießen von gemeinsamen Aktivitäten abseits von E-Mails, Telefonaten und Kundengesprächen von großer Bedeutung. Am 22. Juni 2022 haben wir daher die Geschäftsstelle und das Kundenzentrum geschlossen, um einen erholsamen Ausflug in die Schorfheide zu unternehmen. Die Belegschaft hatte dabei die Gelegenheit, abseits des hektischen Arbeitsalltags Zeit miteinander zu verbringen und den Zusammenhalt zu stärken.



# WOHNEN UND BAUEN

## Neubauvorhaben Schillingstraße

Seit der Einreichung des Bauantrages am 30.09.2021 wurden weitere Schritte für den Baubeginn vorbereitet. Im Januar erhielten wir die Abbruchgenehmigung für das Bestandsgebäude Schillingstraße 2 sowie alle notwendigen Fällgenehmigungen. Der Abbruch wurde bis zur Decke über dem Keller Ende 2022 erfolgreich durchgeführt. Allerdings wird das Kellergeschoss aus Kostengründen erst kurz vor Baubeginn des Baugrubenaushubes abgetragen, da hierfür ein Baugrubenverbau (Spundwände) notwendig ist.

Trotz der Fortschritte lag der Bauantrag Ende 2022 immer noch zur planungsrechtlichen Prüfung vor und ein Baubeginn des ersten Bauabschnitts im Jahr 2023 rückte erneut in weite Ferne. Es vergingen letztendlich ganze 20 Monate bis zur Erteilung der Baugenehmigung. Diese Tatsache spiegelt die Realität wider.



### **Pflicht: Verbrauchsinformationen zur Einsparung von Wärmeenergie ab Februar 2022**

Die geänderte Heizkostenverordnung wurde eingeführt, um den Energieverbrauch zu reduzieren, Kosten einzusparen und den Klimaschutz zu fördern. Im Rahmen dieser Regelung müssen Vermieter, einschließlich unsere Genossenschaft, ab 2022 monatlich die Energieverbrauchswerte von Mietern mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsggeräten mitteilen. Allerdings ist dieser Prozess mit erheblichem Zeit- und Verwaltungsaufwand verbunden und bietet zweifelhaften Nutzen.

Die Verbraucher sollen durch die regelmäßige Information angehalten werden, Wärme- und Heizenergie zu sparen. Die transparente Darstellung von Verbrauchsdaten und die damit verbundene Sensibilisierung sollen nach durchgeführten Studien der „dena“ (Quelle [www.dena.de](http://www.dena.de)) eine Senkung des Energieverbrauches von bis zu 10% bewirken. Demnach sparen Bewohner nicht nur Energie und Kosten, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Gleichwohl werden sie mit neuen Kosten überzogen. Der damit verbundene Aufwand frisst mögliche Spareffekte auf. Kosten für Bereitstellung, Druck und Versand der Informationen können über die jährliche Betriebskostenabrechnung auf die Nutzer unserer Genossenschaftswohnungen umgelegt werden.

**Energie sparen und Klimaschutz fördern:  
Verbrauchsdaten auf [dena.de](http://dena.de) einsehen!**

Die vorgenommene Änderung der Heizkostenverordnung hat Fachleute aufhorchen lassen, denn sie wurde entgegen ihrer Empfehlungen vom neu gewählten Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Diese Entscheidung ist ein wirtschaftlicher Unsinn und stellt einen beispiellosen Rückschritt in der Gesetzgebung dar. Immerhin hat der Bundesrat seine Zustimmung nur unter der Bedingung gegeben, dass die Verordnung nach drei Jahren evaluiert wird, um mögliche zusätzliche Kosten für Mieter frühzeitig zu erkennen und sie nicht ohne Ausgleich durch Einsparungen belasten zu müssen. Mit der Änderung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt, doch die Konsequenzen für Mieter könnten verheerend sein.



**Steigende finanzielle Belastung durch Betriebskosten**

Derzeit sind Preissteigerungen in sämtlichen Bereichen zu verzeichnen, die seit Jahren nicht mehr in diesem Ausmaß aufgetreten sind. Die Ursachen sind vielschichtig und umfassen unter anderem die Lohnentwicklung bei Dienstleistungen, den Anstieg der Material- und Energiekosten sowie politische Entscheidungen. Besonders besorgniserregend sind die Entwicklungen im Bereich der Betriebskosten. Um die Auswirkungen dieser Entwicklung etwas zu mildern, haben wir im Zuge der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2021 die Vorauszahlungen erhöht. Viele unserer Mieter haben ihre Vorauszahlungen bereits freiwillig erhöht, da ein bewussteres Verbraucherverhalten allein nicht ausreicht, um den gestiegenen Kosten entgegenzuwirken. Um weiterhin unsere Mitglieder zu unterstützen und die Nutzungsgebühren möglichst niedrig zu halten, halten wir an der Beschränkung der Nettokaltmieten fest.

# 2022

## Beschränkungen an den Nettokaltmieten bleiben bestehen

**Unterstützung für Geflüchtete aus der Ukraine**

Als uns die Nachricht vom Krieg in der Ukraine erreichte, waren wir entschlossen, unser Möglichstes zu tun. Wir informierten unsere Mitglieder über aktive Hilfsmöglichkeiten und organisierten eine erfolgreiche Sammelaktion für Sachspenden. Gleichzeitig prüften wir die Option, ob wir bedürftigen Familien Wohnungen zur Verfügung stellen könnten. Aufgrund der schwierigen Wohnungslage in Berlin und (miet-)rechtlicher Hürden war dies eine Herausforderung. Dennoch konnten wir eine Wohnung in Friedrichsfelde sowie unsere Gästewohnungen als kurzfristige Lösung bereitstellen. Wir arbeiteten hart daran, langfristige Lösungen zu finden. So beschloss der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, drei Familien die Möglichkeit zu bieten, eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zu erlangen und jeweils eine Wohnung langfristig anzumieten, um mehr Stabilität in ihr Leben zu bringen.

Aufgrund der Anfragen nach weiteren Spenden richtete die Soli ein Spendenkonto ein. Das gespendete Geld wurde dafür genutzt, um die individuellen Bedürfnisse der Familien zu decken und ihnen so gezielt zu helfen.

### **Aufzugsprogramm und Treppenhäuser Berolinastraße**

Eine altersgerechtere Erschließung bzw. Erreichbarkeit eines Gebäudes, mittels Kleinaufzug ist eine Maßnahme, die in einigen Wohnhäusern unseres Bestandes durchgeführt wurde oder noch durchgeführt werden soll. Wie bereits in den Vorjahren u.a. in der Neue Blumenstraße 1-4 realisiert, wurden nun separate Aufzugsanlagen in der Berolinastraße 1-3 eingebaut. Damit sind nach Abschluss der Umbauarbeiten alle Wohnungen und die Kellerbereiche ebenerdig erreichbar. Nach erfolgtem Aufzugsumbau wurden anschließend die Treppenhäuser in den Aufgängen Berolinastraße 1 und 2 saniert, brandschutztechnisch ertüchtigt sowie die Türsprechanlagen bzw. Klingelanlagen erneuert. Der Aufgang Berolinastraße 3 folgt im Jahr 2023.



## Schillingstraße 30 brandschutzgesichert

### **Brandschutztechnische Ertüchtigung Schillingstr. 30**

Die in 2020 begonnenen umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Schillingstraße 30 wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. In dem 17-geschossigen Hochhaus wurden die elektrischen Steigleitungen einschließlich Zählerzentralisation erneuert, die Wohnungseingangstüren ausgetauscht sowie die Müllabwurfanlage geschlossen. Besonders hervorzuheben sind die durchgeführten umfangreichen brandschutztechnischen Maßnahmen, die für ein höheres Maß an Sicherheit für die Bewohner des Gebäudes sorgen.



### **Dachsanierung Am Tierpark 22 - 26 und Rudolf-Reusch-Straße 49 - 55**

Die Arbeiten zur Instandsetzung der Dächer an den Gebäuden Am Tierpark 22-26 und Rudolf-Reusch-Straße 49-55 sind vollständig abgeschlossen worden. Leider musste jedoch festgestellt werden, dass die veranschlagten Kosten überschritten wurden und somit höhere Ausgaben als geplant erforderlich waren.



**Anschluss Fernwärmenetz Robert-Uhrig-Straße 20-28**

In diesem Jahr wurde eine bedeutende Maßnahme umgesetzt: Die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme für die Wohneinheiten in der Robert-Uhrig-Straße 20-28. Mit dieser erfolgten Anpassung sind sämtliche Wohnanlagen unserer Genossenschaft an das Fernwärmenetz angebunden, bis auf das Haus Alt-Friedrichsfelde 100-100B. Dies stellt eine bedeutende Verbesserung im Bereich der Energieversorgung dar.

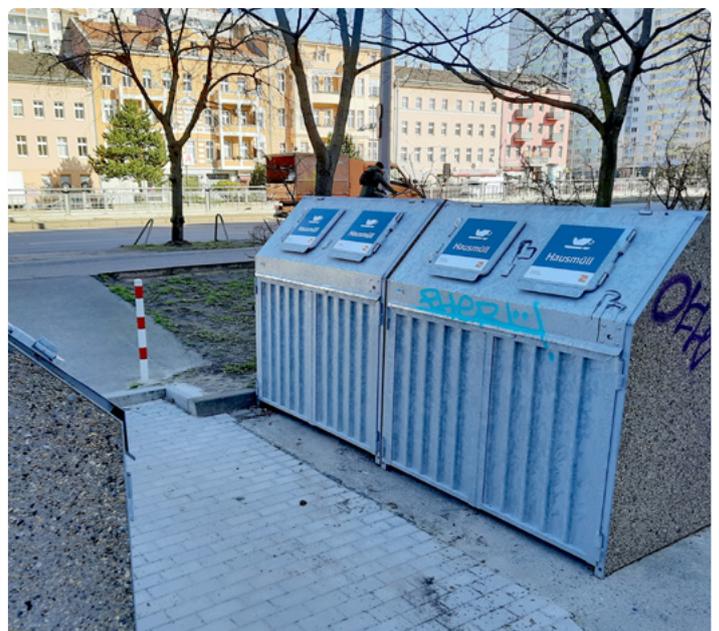


**Sanierung Parkplatzflächen Massower Str. 22-24**

Durch das Wurzelwachstum angrenzender Bäume wurden die Betonplatten der vermieteten Stellplätze in Mitleidenschaft gezogen und haben Verwerfungen aufgewiesen. Als Konsequenz werden die betroffenen Bereiche in diesem und im kommenden Jahr einer umfangreichen Sanierung unterzogen und mit einem neuen Asphaltbelag versehen. Diese Maßnahme soll gewährleisten, dass die Stellplätze wieder in einwandfreiem Zustand sind.

**Schließung der Müllabwurfanlagen in Alt-Friedrichsfelde 37 und 38**

Obwohl die Schließung der Müllabwurfanlagen für unsere Mieter eine enorme Veränderung bedeutet, bringt sie zahlreiche Vorteile mit sich. Die Reduktion von Schädlingen und unangenehmen Gerüchen, die Einsparung von Betriebskosten sowie die bewusste Mülltrennung und der verbesserte Brandschutz sind bedeutende Pluspunkte. Darüber hinaus wird über eine sinnvolle Nutzung der nun freien Räumlichkeiten auf den Etagen und der Müllsammelräume beraten. Wie in anderen Gebäuden wird auch die Integration eines Zubringeraufzugs zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen geprüft. Die positiven Rückmeldungen unserer Mieter bestärken uns darin, den Weg der Schließungen der Anlagen fortzusetzen.





**Sommerfest**  
2022

# LEBEN UND ERLEBEN

## Sommerfest am 16.09.2022

Aufgrund von Corona mussten wir in den Jahren 2020 und 2021 bedauerlicherweise unsere Sommerfeste sowie unser 65-jähriges Jubiläumsfest absagen. Umso erfreulicher war, dass wir den 66. Geburtstag unserer Genossenschaft gebührend feiern konnten. Am Freitag, den 16.09.2022, fand die Feierlichkeit im Innenhofbereich in Friedrichsfelde statt, auch wenn das windige Wetter für zusätzliche Herausforderungen sorgte. Trotzdem wurde für ein abwechslungsreiches Programm und kulinarische Vielfalt gesorgt. Neben unserem unterhaltsamen Bühnenprogramm gab es eine aufregende Tombola, bei der jedes Mitglied die Chance hatte, einen (Haupt-)Preis zu gewinnen. Auch für unsere jüngeren Gäste wurde gesorgt, um ihnen bis in die Abendstunden Spaß und Freude zu bereiten. Ein unvergesslicher Moment und unser persönliches Highlight war zweifelsohne das Anschneiden der Geburtstagstorte, die eigens für das Jubiläum angefertigt wurde.

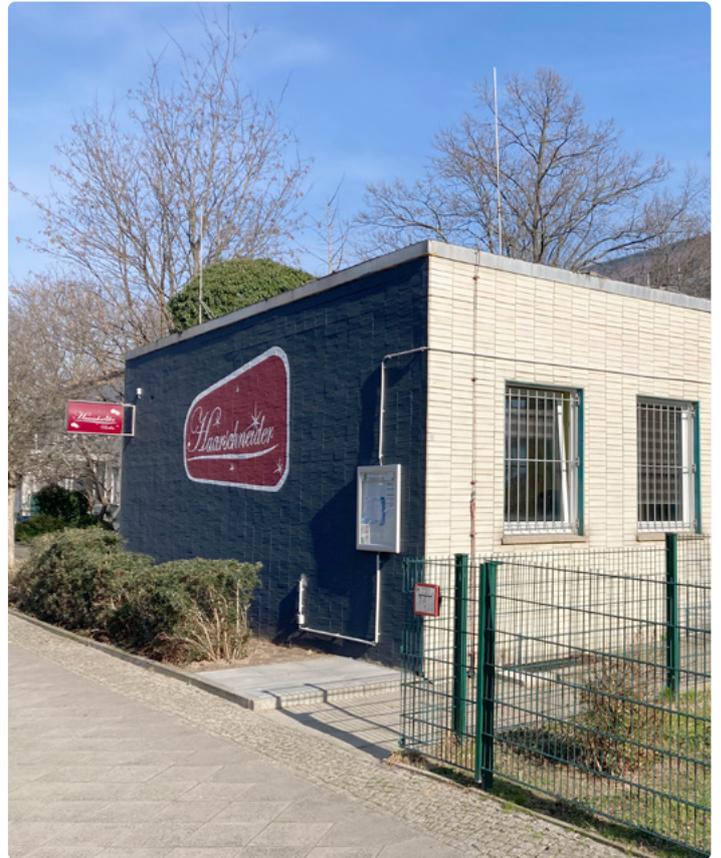


endlich wieder:  
**große Feier nach  
Pandemie**



### Umzug unseres Mitgliedertreffs Schilling 2 – Mitgliedertreff „Mitte“

Zu Beginn des Jahres 2022 hat sich der Mitgliedertreff Schilling 2 und der Frisör „Haarschneider“ vorübergehend in die Schillingstraße 12 verlagert. Als Konsequenz wurde der Mitgliedertreff Schilling 2 in den Mitgliedertreff Mitte umbenannt. Seit März 2022 finden alle Veranstaltungen und Kurse in den neuen Räumlichkeiten statt, wodurch unsere Mitglieder wieder uneingeschränkt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Es gibt nur wenige Unterschiede zwischen den beiden Standorten, lediglich bei der Größe mussten ein paar Abstriche gemacht werden. Im Rahmen unseres Neubauvorhabens in der Schillingstraße ist die Errichtung eines neuen Mitgliedertreffs geplant, welcher in den kommenden Jahren entstehen soll.



### Unser 3. Hof-Flohmarkt am 14.05.2022

Wenn der Frühling sich von seiner besten Seite zeigt, wird es höchste Zeit für den alljährlichen Frühjahrsputz. Endlich kann man wieder aussortieren, aufräumen und die Wohnung von ungenutzten Dingen befreien. Bei unserem mittlerweile schon zum dritten Mal stattfindenden Hof-Flohmarkt hatten unsere Mitglieder die Möglichkeit, ihre nicht mehr gebrauchten Schätze zu tauschen oder zu verkaufen.

# Weihnachts- markt 2022



### Weihnachtsmarkt 2022

Unser Weihnachtsumzug musste in der Vergangenheit, ähnlich wie das beliebte Sommerfest, leider ausfallen. Doch nun kehrte der stimmungsvolle Brauch in leicht modifizierter Form als Weihnachtsmarkt am 02.12.2022 zurück. Auf dem Innenhof in Friedrichsfelde fanden sich liebevoll gestaltete Handwerksstände, kreative Bastelaktionen für die Kleinen und ein nostalgisches Kettenkarussell ein. Ein mobiler Fotostand war auch mit von der Partie und wärmende Köstlichkeiten durften selbstverständlich nicht fehlen. Der Höhepunkt des gelungenen Abends war eine atemberaubende Feuershow.



**JAHRES-  
ABSCHLUSS ZUM  
31.DEZEMBER  
2022**

**03**

### 3.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktiva

in Euro	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		21.777,71	26.417,62
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.948.426,26		113.261.745,78
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00		248.596,84
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.366,59		339.522,30
5. Anlagen im Bau	0,00		213.635,02
6. Bauvorbereitungskosten	1.172.557,16		567.261,55
7. Geleistete Anzahlungen	182.985,81	116.910.908,98	165.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		<b>116.936.136,69</b>	118.091.981,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		6.476.779,10	6.123.770,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	16.866,97		12.745,92
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.721,16		182,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	145.881,61	165.469,74	60.591,72
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		1.000.208,22	999.808,29
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.435.409,17	7.027.897,63
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.287,08	2.287,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>134.016.290,00</b>	132.319.265,29

**Passiva**

in Euro	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.365,00		126.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.817.495,00		3.802.460,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.385,00	<b>3.918.245,00</b>	11.005,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	4.101.358,86		3.616.470,53
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.761.653,10	<b>76.227.974,96</b>	21.610.194,38
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.848.883,34		4.423.810,76
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.424.441,67	<b>2.424.441,67</b>	2.211.905,38
		<b>82.570.661,63</b>	77.743.478,29
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>89.530,98</b>	100.767,08
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.037.404,45		46.491.218,40
2. Erhaltene Anzahlungen	6.715.999,94		6.288.475,98
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.321,58		89.103,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.406.541,23		1.495.678,22
5. Sonstige Verbindlichkeiten	88.157,84	<b>51.322.425,04</b>	77.607,56
davon aus Steuern: 11.991,15 (17.584,39)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>33.672,35</b>	32.935,77
<b>Bilanzsumme</b>		<b>134.016.290,00</b>	132.319.265,29



# 3.3 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

## 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 2022 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.

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

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3.3.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 3.3.3.1 Bilanz

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

Unter Bauvorbereitungskosten sind u.a. die bisher entstandenen Kosten des Generalplaners für das Neubauprojekt Schillingstraße 2a- 12 (1.172,6 Tsd. €) bilanziert.

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten wurde die Schillingstraße 2 (Gewerbe und Eigennutzung) bilanziert. Im Geschäftsjahr ist das Gebäude abgebrochen und abgeschrieben worden. In Vorbereitung auf die zukünftige Wohnbebauung und die Baugenehmigungsverfahren wurden einzelne Grundstücke in der Schillingstraße 2-12 neu vermessen. Die Flurstücke wurden in die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umgebucht (200,2 Tsd. €).

Außerdem wurden Anlagen im Bau in Höhe von 213,6 Tsd. € aus der im Jahr 2021 begonnenen Fernwärmeumstellung umgebucht. Die Maßnahme in der Robert-Uhrig-Straße 20-28 wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt.

Des Weiteren wurden 11,9 Tsd. € aus den Bauvorbereitungskosten nach Fertigstellung der Aufzugsnachrüstung in der Berolinastraße 1-3 zusammen mit den restlichen Kosten der Baumaßnahme ins Anlagevermögen umgebucht.

Geleistete Anzahlungen auf Anlagen des Anlagevermögens (183,0 Tsd. €) stellen die Anschaffungsnebenkosten des Flurstückes in Berlin-Lichtenberg dar. Die Kaufpreisfälligkeit trat durch aufschiebende Bedingungen des Kaufvertrages bis zum Bilanzstichtag nicht ein. Außerdem wurde vor Abschluss eines Kaufvertrages eine Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit des Grundstückes in der Alfred-Kowalke-Str. 39 B, 10315 Berlin in Auftrag gegeben. Der Kaufvertrag wurde am 28.02.2023 unterzeichnet. In der Position Unfertige Leistungen (6.476,8 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2022 ausgewiesen.

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

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände (145,9 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 126,9 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 11 Tsd. € enthalten.

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

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

### 3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

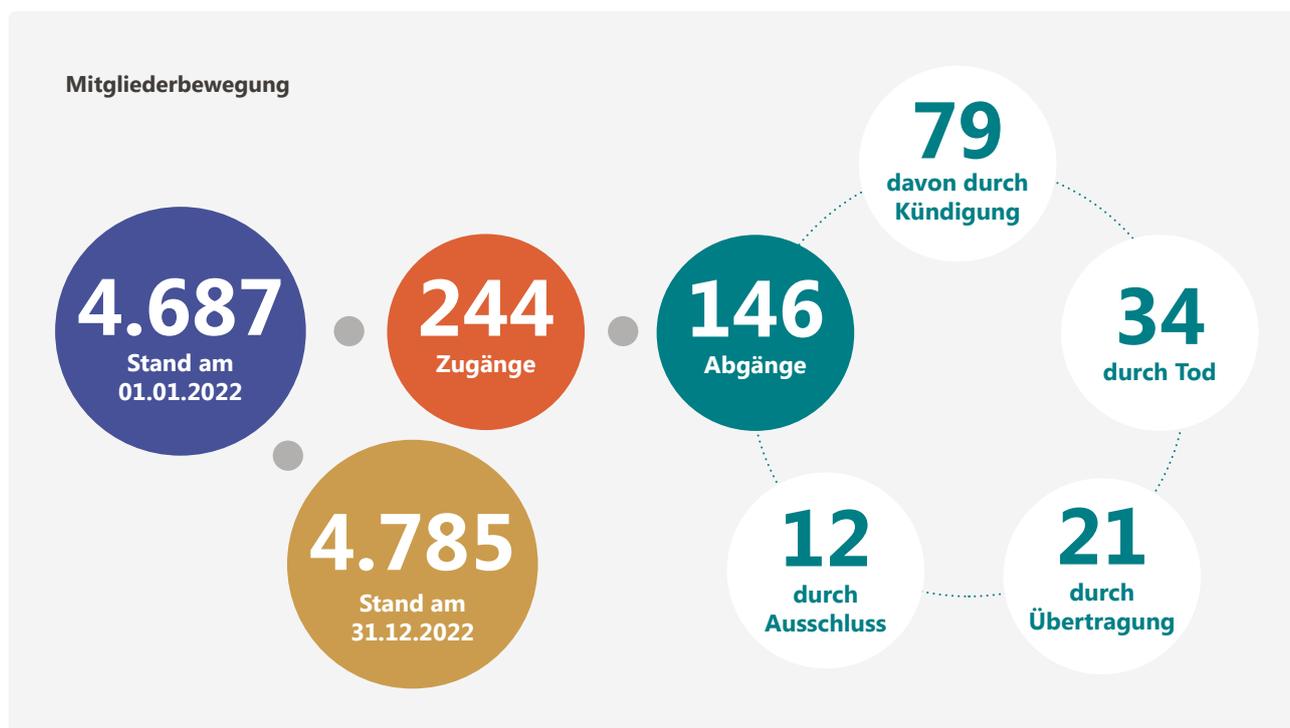
In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Aus dem Verkauf von 4 Eigentumswohnungen wurde ein Gewinn in Höhe von 746,4 Tsd. € erzielt.

Des Weiteren wurde eine Bestandsteifläche in der Schillingstraße veräußert. Hieraus ergibt sich ein Buchgewinn von 777,6 Tsd. €.

Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 6.256,8 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

## 3.3.4 SONSTIGE ANGABEN



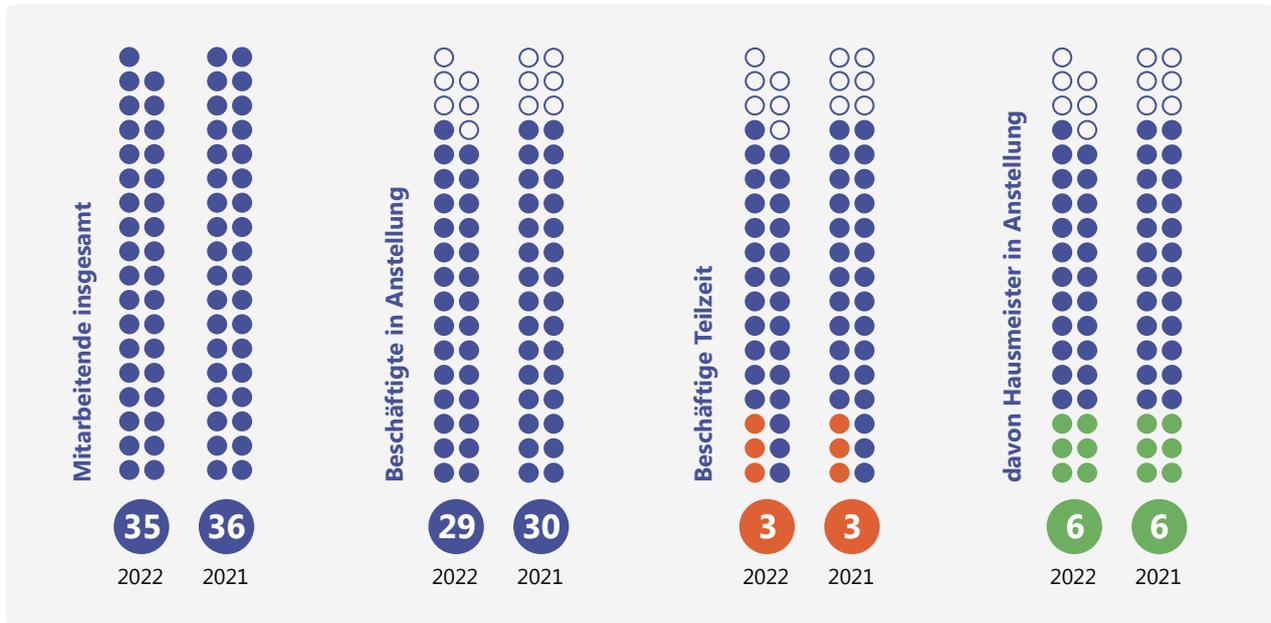
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 15 Tsd. € auf 3.817,5 Tsd. € erhöht.

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

Die Mitglieder waren Ende 2022 mit 24.629 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von 3.817,5 Tsd. €.

**Beschäftigte in der Genossenschaft**

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



**Zuständiger Prüfungsverband:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

Torsten Eckel  
Torsten Klimke

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

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.848.883,34 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 484.888,33 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.939.553,34 € 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 2.424.441,67 € ausgewiesen.

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

Die Vertreterversammlung möge beschließen:  
Den Bilanzgewinn in Höhe von 2.424.441,67 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

## Anlagen

Anlagenspiegel  
Ergebnisrücklagenspiegel  
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 04.05.2023



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

### 3.4 ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2022

in Euro

<b>Anlagegegenstände</b>	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen</b>
	<b>01.01.2022</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	363.426,32	15.052,91	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>363.426,32</b>	<b>15.052,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.223.115,99	1.307.759,95	-207.205,40	425.743,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	317.533,23	0,00	-117.324,28	-200.208,95
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	907.422,68	19.991,40	-632,80	0,00
Anlagen im Bau	213.635,02	0,00	0,00	-213.635,02
Bauvorbereitungskosten	567.261,55	617.195,61	0,00	-11.900,00
Geleistete Anzahlungen AV	165.000,00	17.985,81	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>184.928.541,63</b>	<b>184.928.541,63</b>	<b>-325.162,48</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
<b>Summe Finanzanlagen/Beteiligungen</b>	<b>3.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>185.295.417,95</b>	<b>1.977.985,68</b>	<b>-325.162,48</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
378.479,23	337.008,70	19.692,82	0,00	356.701,52	21.777,71	26.417,62
<b>378.479,23</b>	<b>337.008,70</b>	<b>19.692,82</b>	<b>0,00</b>	<b>356.701,52</b>	<b>21.777,71</b>	<b>26.417,62</b>
183.749.414,51	66.012.590,83	2.876.402,20	-88.004,78	68.800.988,25	114.948.426,26	116.210.525,16
0,00	68.936,39	3.024,21	-71.960,60	0,00	0,00	248.596,84
534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
926.781,28	567.900,38	70.146,11	-631,80	637.414,69	289.366,59	339.522,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.635,02
1.172.557,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.172.557,16	567.261,55
182.985,81	0,00	0,00	0,00	0,00	182.985,81	165.000,00
<b>186.566.311,92</b>	<b>66.866.427,60</b>	<b>2.949.572,52</b>	<b>-160.597,18</b>	<b>69.655.402,94</b>	<b>116.910.908,98</b>	<b>118.062.114,03</b>
3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
<b>186.948.241,15</b>	<b>67.203.436,30</b>	<b>2.969.265,34</b>	<b>-160.597,18</b>	<b>70.012.104,46</b>	<b>116.936.136,69</b>	<b>118.091.981,65</b>

### 3.5 RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31.12.2022

(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	3.616.470,53 (3.174.089,45)	0,00 (0,00)
Andere Ergebnismrücklagen	21.610.194,38 (17.898.901,68)	2.211.905,38 (1.941.768,40)
<b>Ergebnismrücklagen insgesamt</b>	<b>71.591.627,91</b> (67.437.954,13)	<b>2.211.905,38</b> (1.941.768,40)

### 3.6 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2022

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1–5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>43.037.404,45</b> (46.491.218,40)	<b>3.529.882,83</b> (4.647.269,17)	<b>16.118.285,47</b> (16.342.317,79)
Erhaltene Anzahlungen	6.715.999,94 (6.288.475,98)	6.715.999,94 (6.288.475,98)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.321,58 (89.103,99)	74.321,58 (89.103,99)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.406.541,23 (1.495.678,22)	1.406.541,23 (1.495.678,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	88.157,84 (77.607,56)	88.157,84 (77.607,56)	0,00 (0,00)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>51.322.425,04</b> (54.442.084,15)	<b>11.814.903,42</b> (12.598.134,92)	<b>16.118.285,47</b> (16.342.317,79)

	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	0,00	<b>46.364.963,00</b>
	(0,00)	(46.364.963,00)
	484.888,33	<b>4.101.358,86</b>
	(442.381,08)	(3.616.470,53)
	1.939.553,34	<b>25.761.653,10</b>
	1.939.553,34	(21.610.194,38)
	<b>2.424.441,67</b>	<b>76.227.974,96</b>
	(2.211.905,38)	(71.591.627,91)

	über 5 Jahre	gesichert	gesichert Art der Sicherung
	<b>23.389.236,15</b>	<b>43.037.404,45</b>	<b>Grundschild</b>
	(25.501.631,44)	(46.491.218,40)	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)	
	<b>23.389.236,15</b>	<b>43.037.404,45</b>	<b>Grundschild</b>
	(25.501.631,44)	(46.491.218,40)	Grundschild

**LAGEBERICHT  
DES VORSTANDES**

**04**

## 4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 4.1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG besteht seit 1956 mit Wohnimmobilien in der Mitte Berlins und dem Stadtbezirk Lichtenberg. Sie zeichnet sich durch eine hohe Dienstleistungsorientierung der Verwaltung, aber vor allem durch Sicherheit und Geborgenheit durch gute und sozial verantwortbare Wohnungsangebote für ihre Mitglieder aus.

Unseren Mitgliedern bieten wir Mitbestimmung in einer starken Solidargemeinschaft, faire Nutzungsgebühren, gepflegte Wohnanlagen und ein vielfältiges Freizeit- und Serviceangebot.

**Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft:**



Der Bestand an Wohnungen in vier Wohnungseigentümergemeinschaften wurde gemäß Beschluss einer Vertreterversammlung aus dem Jahr 2017 durch den Verkauf von 4 weiteren Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 reduziert.

### 4.1.2 Strategie und Ziele

Die Solidarität eG kann mit ihren modernen und voll vermieteten Wohnungsbeständen in attraktiven Lagen in Berlin-Mitte zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz sowie in Berlin-Lichtenberg unweit vom Tierpark Friedrichsfelde mit Zuversicht in die Zukunft schauen.

Sicheres und kostengünstiges Wohnen sind ebenso wie Umwelt- und Klimaschutz seit Jahren fester Bestandteil unserer Geschäftspolitik. Unser solidarisches Geschäftsprinzip ist frei von spekulationsbedingten Preissteigerungen und bietet allen Mitgliedern zahlreiche Leistungen und Services, die weit über „normales“ Wohnen hinausgehen.

Für die Gestaltung der Nettokaltmieten gilt bereits seit 2018 eine Mietenstrategie zunächst bis Ende 2027, die sowohl eine transparente Begrenzung der Erhöhungsbeiträge gegenüber den gesetzlichen Möglichkeiten als auch eine Festschreibung der Erhöhungsintervalle auf 5 Jahre beinhaltet. Die Bestandsmieten sollen weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt liegen.

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

Im Rahmen der langfristigen Bau- und Instandsetzungsplanung 2023 bis 2032 sind umfangreiche Investitionen, u.a. für die laufende Instandhaltung, für Wohnungsinstandsetzungen und Einzelmaßnahmen, in Höhe von insgesamt mehr als 50 Mio. € geplant.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft, zur Risikostreuung und zur Erfüllung des Förderzwecks sowie auf Grund veränderter Wünsche der Mitglieder ist es notwendig, das Wohnungsangebot zu verbessern und zu erweitern. Hierbei spielt der Erwerb von Baugrundstücken eine wichtige Rolle.

## 4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### **Deutsche Wirtschaft 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet**

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsichere Energieversorgung und massiv steigende Energiepreise zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei +7,9% (2021: +3,1%). Wesentlich für diese Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkostenvorschüsse im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis Dezember in mehreren Schritten von zuvor 0,0% auf dann 2,5% an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit +5,5% stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

#### **Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft kämpft mit Zeitenwende**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10% der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um 1% auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8% entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit

2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und die Bau-(material)preise, die Ende 2022 um 16,9% über denen des Vorjahres lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,3% minimalen – Wirtschaftswachstum.

#### **Berlin kann sich weiterhin gut behaupten**

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7% im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8%). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9%.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4%. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8% (2021) auf 8,8%.

#### **Hohe Nachfrage nach Wohnraum bei anhaltenden Neubauschwierigkeiten**

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und einer entsprechend hohen Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubawohnungen pro Jahr zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen ist zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5% über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7% über denen des Vorjahresmonats.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, einer eher schwachen Mietenentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung von Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an

Schwung verlieren. Wünschenswert wäre eine Neubauförderung durch die öffentliche Hand, um die Kosten für allgemeine und klimaschonende Bau- und Modernisierungskosten zu subventionieren.

**4.2.2 Geschäftstätigkeit**

Obwohl das wirtschaftliche Umfeld für die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 herausfordernd war, wurde den auftretenden Problemen durch eine flexible Planung Rechnung getragen. So wurden Maßnahmen vorgezogen oder nach Abwägung der Gesamtumstände auf spätere Zeitpunkte verschoben.

Durch moderate Anhebung der Mieten war es der Genossenschaft möglich, Investitionen vorzunehmen und dem allgemeinen Preisanstieg sowie den gestiegenen energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erfüllung der Klimaschutzziele nachzukommen.

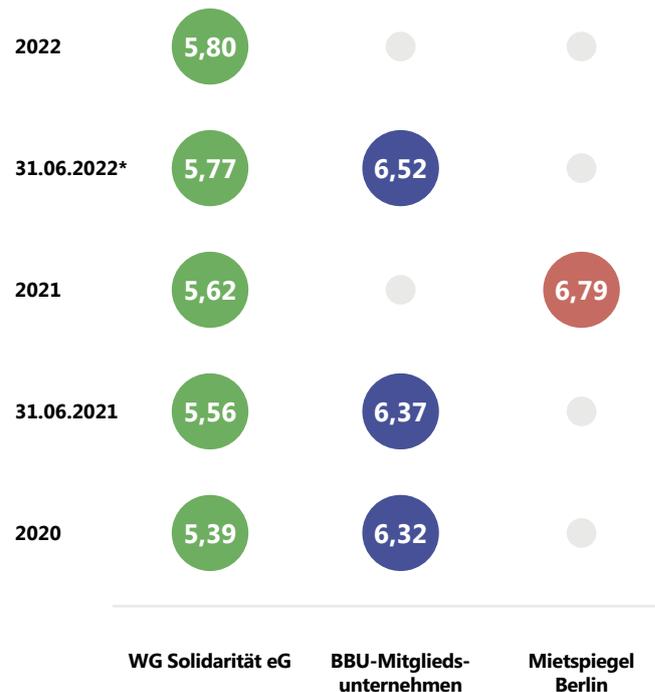
**Nutzungsgebühren**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlöschmälerungen nahmen 2022 in der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):



Insgesamt wurden bei Nutzungsverhältnissen Erhöhungen auf Grundlage des § 558 BGB durchgeführt.

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



\* 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. aus. Wegen der Vergleichbarkeit erfolgte die Angabe auch durch die WG Solidarität eG entsprechend.

Die Sollmieten (netto kalt je m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Monat in €) lagen auch im Geschäftsjahr 2022 unter dem Berliner Durchschnitt, was der Strategie der Genossenschaft entspricht.

Zusätzlich lag in fast allen unseren Objekten unsere Gesamtmiete in €/m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2021) unter der durchschnittlichen Gesamtmiete von 8,89 €/m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2019) der BBU-Mitgliedsunternehmen.

### Wohnungswechsel

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

	2020	2021	2022
Neuvermietungen gesamt	217	189	148
davon Umzüge innerhalb der WG	49	37	33
Quote Neuvermietung in %	6,7	5,8	4,6

Die Vergleichszahl 2020 enthält Erstvermietungen im Neubau. Die Quote bewegte sich ansonsten auf dem Niveau der Vorjahre.

Am 31.12.2022 war der Wohnraumbestand der Genossenschaft zu 99,8 % vermietet.

Die Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete aus Leerstand lagen kumuliert per 31.12.2022 bei 45,2 Tsd. € (entspricht 0,32% / 2021: 0,50 %). 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:

	2020	2021	2022
Wohnungskündigungen	171	200	146
Fluktuationsquote in %	5,3	6,2	4,5

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:

	2020	2021	2022
<b>Mitgliederbestand am 01.01.</b>	<b>4.602</b>	<b>4.674</b>	<b>4.687</b>
<b>Zugänge</b>	<b>261</b>	<b>252</b>	<b>244</b>
davon Übertragung	24	14	16
<b>Abgänge</b>	<b>189</b>	<b>239</b>	<b>146</b>
davon durch Kündigung	76	89	79
davon durch Tod	51	50	34
davon durch Übertragung	29	20	21
davon durch Ausschluss	33	80	12
<b>Mitgliederbestand am 31.12.</b>	<b>4.674</b>	<b>4.687</b>	<b>4.785</b>

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.

Zu den langjährigen Verträgen für unsere Patenschaften mit einer Kita und einer Grundschule in der Nachbarschaft in Alt Friedrichsfelde wurden im Jahr 2022 Nachträge geschlossen. Die Genossenschaft engagiert sich weiterhin sozial und unterstützt den Ausbau der Angebote für junge Familien.

**4.2.4 Betriebskosten**

Öffentliche Gebühren, Abgaben und Energietarife sind weder durch den Mieter noch durch die Genossenschaft zu beeinflussen, tragen aber mit 11,73% den geringsten Anteil an den jährlich abzurechnenden Betriebskosten (in 2022 für 2021).

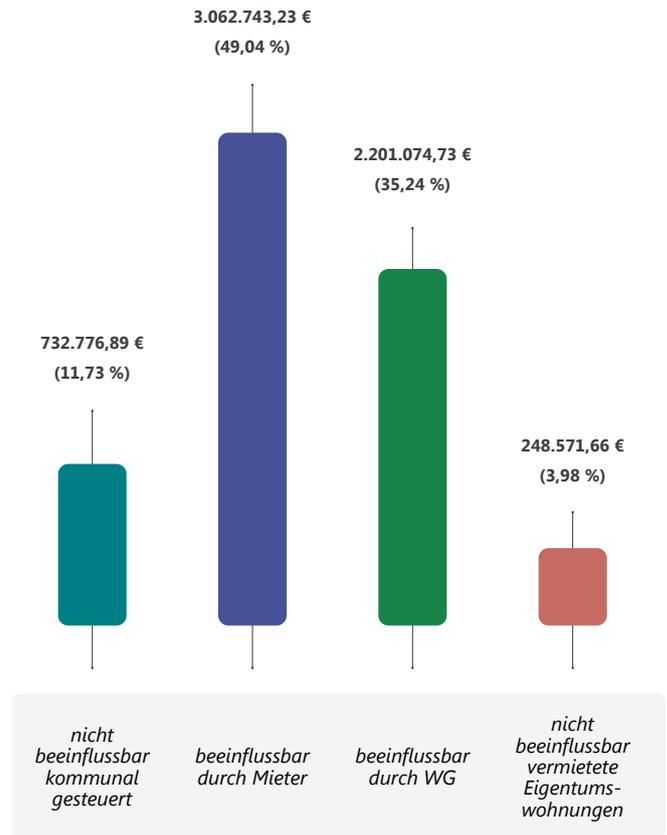
35,24% der Kosten gehören zu dem Anteil der durch die Genossenschaft vertraglich beeinflussbaren Kosten. Die Vereinbarungen mit den entsprechenden Dienstleistern sind hier ausschlaggebend für die Höhe der Kosten. Im Vergleich zum Jahr 2020 (34,68%) ergibt sich ein leichter Anstieg.

Der höchste Kostenanteil (49,04%) entsteht vornehmlich aus den vom Nutzer selbst beeinflussbaren Kosten. Insbesondere die Kosten der Müllabfuhr, Heiz- und Wasserkosten können über das Verbrauchsverhalten reguliert werden.

Jedoch führen die stetig steigenden Kosten (Lohn- und Tarifierpassungen, Energiekosten) zu einer immer größeren finanziellen Belastung der Nutzer.

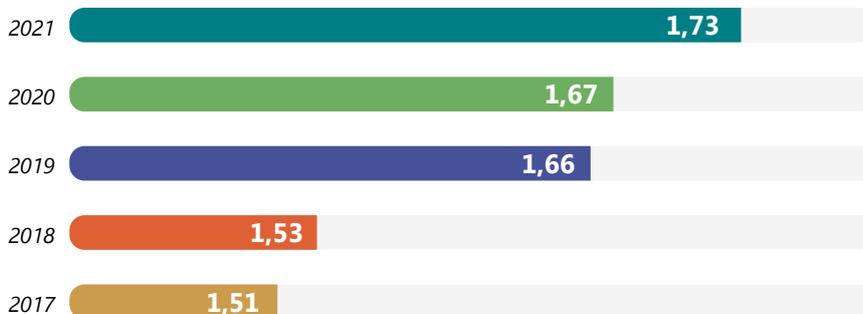
Insgesamt verzeichneten wir einen deutlichen Anstieg im Jahr 2021 bei den Kosten für Heizung und Warmwasser und den „kalten Betriebskosten“ gegenüber 2020. Die im Jahr 2022 für das Vorjahr abgerechneten kalten Betriebskosten erhöhten sich im Jahresvergleich von 1,67 €/m<sup>2</sup> auf 1,73 €/m<sup>2</sup>.

**Betriebskosten 2021**



Die im Jahr 2022 abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten aus 2021 stiegen auf 0,78 €/m<sup>2</sup>.

**Entwicklung kalte Betriebskosten monatlich**



Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2021 wurden die Vorauszahlungen erhöht, um mögliche

Nachzahlungen etwas abzdämpfen. Viele Mitglieder taten dies angesichts der erwarteten Entwicklung freiwillig.

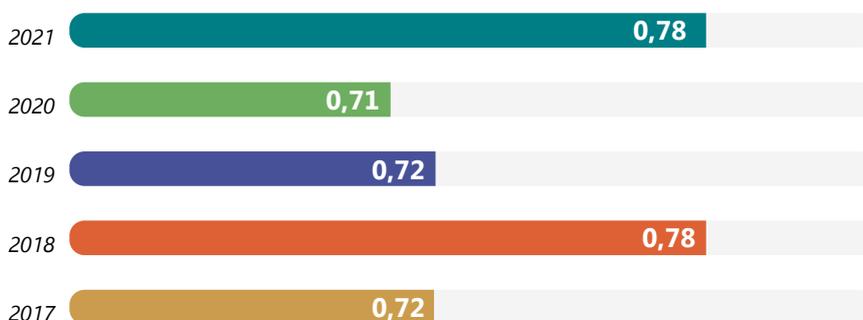
Auch in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 werden sich die gestiegenen Kosten am Energiemarkt bemerkbar machen.

Ende November 2021 bestätigte der Bundesrat die novellierte Heizkostenverordnung, die eine monatliche Information der Mieter über ihren individuellen Wärmeverbrauch (Heizen und Warmwasser) verpflichtend festlegt. Ab Februar 2022 informieren wir bei vorhandenen fernablesbaren

Verbrauchserfassungsgeräten, Wohnungsmieter monatlich über deren Energieverbrauch. Der damit verbundene Aufwand mit wenig Mehrwert und Erkenntnisgewinn führt zu zusätzlichen umlegbaren Betriebskosten und wird mögliche Spareffekte schmälern.

Zum 01.01.2025 werden neue Grundsteuerbescheide ergehen. Mit einem Steueranstieg ist auf Grund der Lagen der Immobilien der Genossenschaft zu rechnen.

**Entwicklung Heiz- und Warmwasserkosten €/m<sup>2</sup>**



### 4.2.5 Investitionen in den Bestand

Der vorläufige Abrechnungsstand der Bau- und Instandhaltungsplanung 2022, ohne Neubau, lag per 31.01.2023 bei rd. 4.695 Tsd. €. Der Planansatz gemäß Wirtschaftsplan 2022 betrug 4.775 Tsd. €.

Zehnjahresinvestitionsplan. Durch regelmäßige Analysen und Bewertungen einzelner Bauteil- und Anlagengruppen werden Prioritäten angepasst und erforderliche Maßnahmen in ihrer zeitlichen Ausführung festgelegt. Dies sichert vorausschauend den Werterhalt der Gebäude, die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit.

Grundlage für die Investitionen in die Instandsetzung, Pflege und energetische Verbesserung der Gebäude ist ein

### Maßnahme

Maßnahme	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2023 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.12.2022 in Tsd. €
Laufende Instandhaltung	1.100.904	1.235.665
Wohnungsinstandhaltung	1.335.786	1.376.788
Barrierefreie Ein- und Umbauten	20.405	22.845
vorbeugende Instandhaltung/Wartung	19.738	19.738
Programm Aufzüge	443.390	481.424
Sonstiges	129.050	129.050

**Einzelmaßnahmen Bau**

	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2023 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.12.2022 in Tsd. €
Dachsanierung	148.340	148.340
Treppenhäuser und Hauseingänge	213.978	252.625
Haustechnik	215.264	396.374
Instandsetzung Abwasserleitung	50.428	50.428
Anschluss Fernwärmenetz	733.601	733.601
Außenanlagen/ Spielplätze	87.788	87.788
Planung/Studie	40.914	40.914
Unvorhergesehenes	33.369	35.529
Schließung Müllabwurfanlagen	12.726	12.726
Erneuerung Klingelanlagen	109.190	109.190
SUMME	4.694.871	5.133.027
	Vorläufiger Abrechnungsstand per 31.01.2023 in Tsd. €	Auftragsstand per 31.12.2022 in Tsd. €
Neubau		
Schillingstraße 2-12	580.722	714.935

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2022 waren der Aufzugsombau in der Berolinastr. 1-3, Treppenhauissanierung in der Berolinastr. 1-2, Flachdachsanierungen in der Rudolf-Reusch-Straße 49-55 und Am Tierpark 22-26, Umstellung auf Fernwärme in der Robert-Uhrig-Straße 20-28, Beendigung der brandschutztechnischen Ertüchtigung in der Schillingstr. 30, Sanierung der Parkplatzflächen in der Massower Str. 22-24A und die Schließung der Müllabwurfanlagen in Alt-Friedrichsfelde 37 und 38.

**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 Energieverbrauchsausweise der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von sechs Objekten im grünen Bereich, d.h. unter 100 kWh/m<sup>2</sup>/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. Das Gebäude Robert-Uhrig-Straße 20-28 wurde 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Durch die Einsparung von 1.406 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen leistete die Genossenschaft 2021 einen wichtigen Beitrag



Durch die Einsparung von

**1.406 t CO<sub>2</sub>-Emissionen**

leistete die

**Wohnungsbaugenossenschaft  
Solidarität eG**

im Jahr 2021 einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 18.409 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung\* erreicht.

Berlin, 31.01.2023



---

**Christian Feuerherd**  
Vattenfall Wärme Berlin AG  
Vorsitzender des Vorstands



---

**Susanne Huneke**  
Vattenfall Wärme Berlin AG  
Leiterin Vertrieb Berlin

zum Klimaschutz. Dies wurde durch den Bezug von 18.409 MWh Fernwärme Klassik der Vattenfall Wärme Berlin AG im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung erreicht.

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 (Ökostromzertifikate) gemäß Artikel 15 der Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen erworben werden. Damit unterstützen wir den Umweltschutz weiterhin aktiv.

#### **Wohnumfeld**

Die Genossenschaft bewirtschaftete insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 850 Bäumen. 2022 wurden 16 Bäume gefällt. Sowohl Neuanpflanzungen als auch die Zahlung einer Ausgleichsabgabe fanden statt.

#### **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. Zukünftig soll ein entsprechender Bericht Teil des Geschäftsberichtes sein.

#### **Notenbankfähigkeit**

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2021 mit Schreiben vom 16.09.2022 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

#### **Datenschutz**

Die Überprüfung der Datenschutzorganisation in der Genossenschaft wurde auch im Jahr 2022 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.

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

#### **4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen**

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2022 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 43.037,4 Tsd. € (Vorjahr 46.491,2 Tsd. €). Darin enthalten waren ein zinsloser Förderkredit in Höhe von 80,0 Tsd. € für die Aufzugsnachrüstung in der Massower Straße 9 sowie 96,1 Tsd. € an Kreditraten aus Dezember 2021, die erst nach dem Bilanzstichtag Anfang Januar 2022 per Lastschrift durch Banken eingezogen wurden. Demgegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.443,8 Tsd. €.

#### **4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

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

	31.12.2021	31.12.2022
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	15	13
Technische Angestellte	13	13
Hausmeister	6	6
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>34</b>

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2022 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 31 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Verfügung. Drei Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit beschäftigt.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden für Fremdleistungen 26,4 Tsd. € (2021: 18,8 Tsd. €) investiert. Im Jahr 2022 konnten wir wieder mehr Angebote der betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungsmaßnahmen wahrnehmen. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen waren die Bereiche Bestandsmanagement, die Betriebskosten, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

**4.2.9 Lage der Genossenschaft**  
**Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss von 4.848.883,34 € (+425.072,58 €) ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 484.888,33 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 1.939.553,34 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse vom Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.424.441,67 € ausgewiesen.

Die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 391,1 Tsd. € gestiegenen Geschäftsergebnis sowie dem um 4,4 Tsd. € erhöhten Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 913,9 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten die Verkäufe von Eigentumswohnungen (746,4 Tsd. €) sowie den Verkauf einer Arrondierungsfläche in der Schillingstraße (777,6 Tsd. €). Die Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen

sanken zum Vorjahr um 2.373,2 Tsd. €. Auf Grund einer geringeren Zahl von Wohnungskündigungen konnten weniger Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten werden als 2021.

Bei der Analyse der Abnahme Aufwandsseite um 1.339,1 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Abnahme resultierte im Wesentlichen aus den um 1.699,6 Tsd. € geringeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand. Demgegenüber stehen gestiegene Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 274,6 Tsd. €.

Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 172 Tsd. € gegenüber 2021. Im Dezember 2022 wurde zusätzlich eine Inflationsausgleichsprämie gezahlt.

Demgegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 100,2 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

**Finanzlage**

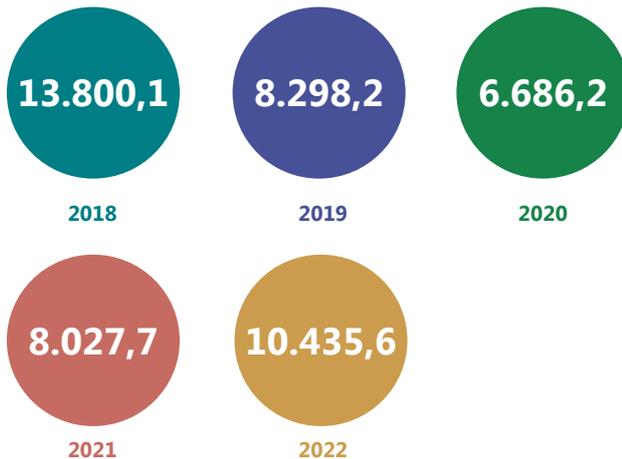
Die Finanzlage war zum 31.12.2022 stabil und ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

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

	2021	2022
Stand 1. Januar	6.686,2	8.027,7
Veränderung des Liquiditätssaldos	+1.341,5	+2.407,9
Stand 31. Dezember	8.027,7	10.435,6

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

#### Liquide Mittel in Tsd. €



Der Finanzmittelbestand resultierte am 31.12.2022 aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition „B Umlaufvermögen – Flüssige Mittel“ und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, ausgewiesen unter der Position „B Umlaufvermögen – sonstige Wertpapiere“.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde für die planmäßige Tilgung (3.433,8 Tsd. €) und für durchgeführte Investitionen (3.755 Tsd. €) benötigt.

In der langfristigen Planung bis 2032 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerbe vorgesehen.

Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war zum Bilanzstichtag geordnet.

Im Berichtsjahr 2022 stieg die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 1.344,1 Tsd. € auf 127.539,6 Tsd. €. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 116.936,2 Tsd. € wurde durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 8.513,9 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung standen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens verringerte sich von 118.092,0 Tsd. € (2021) auf 116.936,2 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 62% (Vorjahr gerundet 59%).

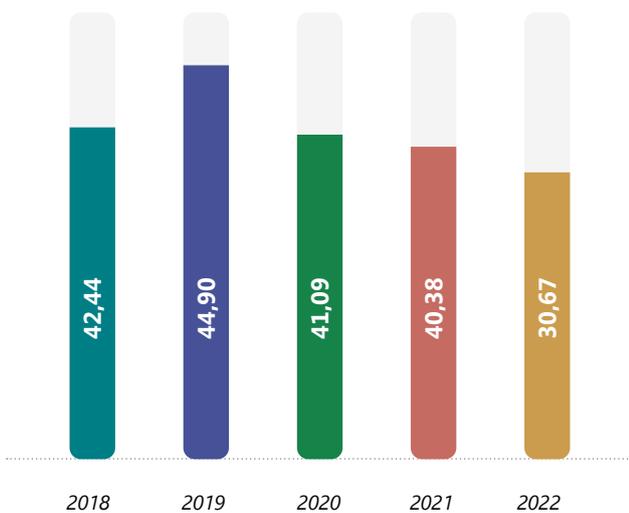
#### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

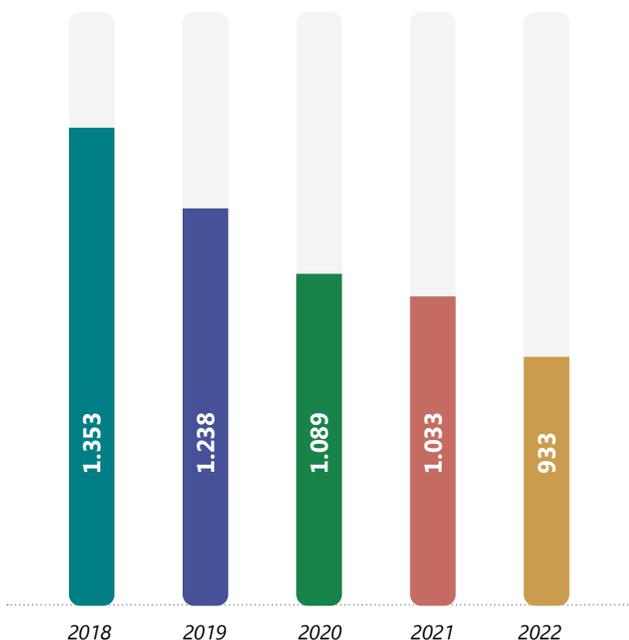
	2017	2018	2019	2020	2021
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	54,57	53,25	55,75	58,06	58,75
Leerstand in %	0,25	0,19	0,44	0,49	0,22
Nettokaltmiete (Soll) in €/m <sup>2</sup> (gewichtet)	5,10	5,23	5,33	5,39	5,62
Instandhaltungsfremdkosten in €/m <sup>2</sup>	20,58	21,57	14,27	16,95	28,15
Kapitaldienst 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 2,08% (Vorjahr 2,12%).

**Entwicklung Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %**



**Entwicklung der Zinsaufwendungen für Fremdkapital 2018-2022**



**Gesamtaussage**

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2022 erneut eine sehr gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

**Nachtragsbericht**

Am 28.02.2023 wurde ein Kaufvertrag für das Grundstück Alfred-Kowalke-Str. 39 B in Friedrichsfelde unterschrieben. Das Grundstück grenzt unmittelbar an unseren letzten Neubau in der Kurze Str. 3-3B und den Mitgliedertreff. Lasten-/Nutzenwechsel war der 12.04.2023.

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**

Auswirkungen der Corona-Krise waren im Geschäftsjahr 2022 lediglich marginal und werden deshalb auch zukünftig unbeachtet gelassen. Durch den in der Ukraine weiterhin tobenden Krieg ist mit weiterhin volatilen Rohstoffmärkten und allgemeinen Lieferengpässen zu rechnen. Dies erschwert eine Planung über den Jahreshorizont 2023 hinaus. Die Entwicklung wird weiterhin kritisch beobachtet und es wird entsprechend vorsichtig agiert.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2023 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.697 Tsd. € aus und rechnen mit steigenden Umsatzerlösen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB unter Beachtung des Mietkonzeptes.

Auch in den Folgejahren bis 2032 erwartet die Genossenschaft positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken.

Die Planansätze gehen von der gegebenen Finanz- und Ertragslage aus. Genaue quantitative Angaben zum

Einfluss des Ukraine-Krieges sowie der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Allerdings wurden Kostensteigerungen in allen Aufwandsbereichen, insbesondere bei den Betriebskosten, berücksichtigt. Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle sind wie in den Vorjahren geplant.

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

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

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2023 sind neben der Projektentwicklung und Neubauplanung entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte auch Aufzugsumbauten, Dachsanierungen und eine komplexe energetische Fassadensanierung. Wegen der allgemeinen energiepolitischen Lage prüfen wir Letztere intensiv. Hierbei wird aber auch entscheidend sein, ob die Bewilligung von Fördermitteln möglich ist. Bereits 2022 wurde ein Fachplaner mit Voruntersuchungen beauftragt. Voraussichtlich werden wir 2023 für den Planungsvorlauf benötigen und der eigentliche Baubeginn wird 2024 sein. Die Ausführung wird über mehrere Bauabschnitte erfolgen.

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

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

#### 4.3.2 Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Chancen und Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Umfeldbedingungen auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren und die Chancen zu nutzen.

#### Chancenbericht

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

Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern 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.

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

Die Grundstücksakquise und die Neubautätigkeit der Genossenschaft ermöglichen die aktive Mitgestaltung der Wohnbedingungen in Berlin, insbesondere im nachgefragten bezahlbaren Segment.

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

#### Risikobericht

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ein. Auf dieser Grundlage ist ein Reportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Messung und Bewertung einschließlich Risikoindikatoren und Maßnahmen installiert.

Dem Aufsichtsrat wird zeitnah und regelmäßig in Vorstandsvorlagen und Informationen über mögliche Risiken,

Ergebnisse der Risikobewertung und Maßnahmen zur Risikobegrenzung berichtet. Über die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung bis 2032 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

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.

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:



Daran hatte die Tilgungsleistung im Jahr 2022 einen Anteil an der Annuität von gerundet 79% (Vorjahr 82%).

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

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

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

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

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei Energie oder anderen Betriebskosten kommen, die zunächst nicht durch die Vorauszahlungen der Nutzer abgedeckt sind und von der Genossenschaft vorfinanziert werden müssen, werden in der laufenden Liquiditätsplanung drohende Engpässe identifiziert, um ausreichend Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Die Genossenschaft lässt die Mitglieder in dieser Situation nicht allein. Gemeinsam wird nach Lösungen bei auftretenden Problemen gesucht und Hilfsangebote werden

vermittelt. Aktuell haben wir keine Hinweise darauf, dass mit erheblichen gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere für die Betriebskostenabrechnungen im Jahr 2023. Notwendige Erhöhungen der Vorauszahlungen wurden und werden vorgenommen.

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

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

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

Im September 2021 hatten 59% der Berliner Wählerinnen und Wähler in einem Volksentscheid für die Enteignung bzw. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen gestimmt. Die Expertenkommission des Senates hält in einem Zwischenbericht eine solche Enteignung für möglich. Das Risiko, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hiervon betroffen ist, wird als gering eingeschätzt, obwohl die Anzahl der Wohnungen der Genossenschaft über der im Volksentscheid (willkürlich) festgelegten Zahl von 3.000 Wohnungen liegt. Mit dem abschließenden Ergebnis der Expertenkommission wird in 2023 gerechnet.

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

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

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

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sind jederzeit gewährleistet.

### Gesamtaussage

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2032 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2023 voraussichtlich 2.697 Tsd. €.

Im Jahr 2023 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.

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2022 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2032 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

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

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

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

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2022 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 04.05.2023

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Eckel



Klimke

- V O R S T A N D -

**BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES**

**05**

## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN – DURCH EINE DEMOKRATISCHE VERWALTUNG WIRD GEWÄHRLEISTET, DASS INDIVIDUELLE INTERESSEN BERÜCKSICHTIGT UND GLEICHZEITIG DAS GEMEINWOHL IM BLICK BEHALTEN WIRD. DADURCH WIRD EINE STARKE GEMEINSCHAFT GEFÖRDERT.

**Bericht:** Trotz anhaltender wirtschaftlicher Auswirkungen der Corona-Pandemie, die 2022 in das dritte Jahr ging, trotz des Ukraine-Kriegs und der damit verbundenen Sanktionen der EU gegen Russland, die zur Verknappung von fossilen Brennstoffen und Rohstoffen und somit zur dramatischen Erhöhung der Energie- und Rohstoffkosten führten, konnte unsere Genossenschaft auch das Jahr 2022 wieder sehr erfolgreich abschließen.

Dies ist insbesondere der weit- und umsichtigen Tätigkeit unserer beiden äußerst fachkompetenten und erfahrenen Vorstandskollegen und dem stets hohen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft zu verdanken.

Der jährlich übliche Neujahrsempfang unserer Genossenschaft musste coronabedingt ebenfalls wiederholt ausfallen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben daher beschlossen, anstelle des Neujahrsempfangs bei gelockerten Coronaauflagen im Sommer 2022 einen Vertretertag durchzuführen. Am 23.08.2022 konnten wir dieses Vorhaben mit einem Ausflugsschiff auf der Spree erfolgreich umsetzen. Von den Teilnehmern wurde diese Art der Danksagung für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit sehr positiv aufgenommen, sodass Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, den Vertretertag als Ersatz für den Neujahrsempfang auch im Jahr 2023 zu begehen.

Durch die Lockerung der Coronamaßnahmen konnten wir unsere Vertreterversammlung planmäßig am 20.06.2022 als Präsenzveranstaltung durchführen.

Unser 65. Jubiläum, das wir im Jahr 2021 begingen und dessen Feierlichkeiten coronabedingt ausfielen, konnten

wir in Kombination mit einem großen Sommer- und Mieterfest mit zahlreichen teilnehmenden Mitgliedern unserer Genossenschaft und Gästen am 16.09.2022 in Friedrichsfelde nachträglich würdig begehen.

### **Neue Satzung und neue „Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission“:**

Unsere aktuelle Satzung stammt aus dem Jahr 2014. Die Coronapandemie hat uns vor Augen geführt, dass unsere Satzung in die Jahre gekommen ist, da nach ihr z. B. Vertreterversammlungen nur in Präsenzform zugelassen sind. Das Genossenschaftsgesetz und die Mustersatzungen wurden seit 2014 zweimal mit zahlreichen Änderungen novelliert.

Die aktuelle Satzung ist somit nicht mehr zeitgemäß. Daher haben sich Aufsichtsrat und Vorstand über die Notwendigkeit der Neugestaltung verständigt. In der Sitzung des Ausschusses Grundsatz und in der anschließenden Aufsichtsratssitzung wurde beschlossen, in den Stammtischen dieses Thema zu diskutieren und Vertreterinnen und Vertreter zur Mitarbeit in einer zu diesem Zweck zu gründenden Satzungskommission aufzurufen. Diese Vorgehensweise ist begründet in dem Anliegen, unsere Vertreterinnen und Vertreter, die eine neue Satzung beschließen müssen, aktiv in die Entwicklung einer neuen Satzung mit einzubinden, um eigene Bedürfnisse, Vorstellungen und Ideen einfließen zu lassen, sodass in der Vertreterversammlung 2023 weitgehender Konsens in der Vertreterschaft erreicht wird.

Gleichzeitig musste in diesem Zusammenhang auch die in der Vertreterversammlung 2022 neu beschlossene „Ordnung für die Arbeit in der Schlichtungskommission“ überarbeitet werden.

Vier Vertreter und Ersatzvertreter konnten für die Arbeit im „Beirat Satzung“ gewonnen werden.

Der Beirat Satzung bestand somit aus 11 Personen, und zwar aus:

- vier Vertretern und Ersatzvertretern;
- Herrn Müller (Vorsitzender Schlichtungskommission);
- drei Mitgliedern des Aufsichtsrates;
- dem Vorstand.

Frau Dr. Spanier wurde auf Grund ihrer juristischen Ausbildung und Erfahrung zur Leiterin gewählt. Der Beirat nahm am 30.11.2022 die Arbeit auf.

In insgesamt sechs inhaltlich sehr anspruchsvollen Sitzungen wurden die Entwürfe für unsere neue Satzung und die neue „Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission“ erarbeitet.

Frau Schönwald und Herr Müller haben als Mitglieder der Schlichtungskommission im „Beirat Satzung“ engagiert an der Neugestaltung der „Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission“ mitgewirkt.

In vier Vertreterstammtischen konnte im Mai dieses Jahres der Satzungsentwurf vorgestellt und intensiv mit den teilnehmenden Vertretern und Ersatzvertretern diskutiert und vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden.

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt, eine davon als Klausurtagung.

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wurde überarbeitet und einstimmig in Kraft gesetzt.

**Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates waren:**

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf der Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2032;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung 2022;
- die Beratung des Vorstandes zu unserem Neubauprojekt in der Schillingstraße sowie dem Grundstückserwerb in der Alfred-Kowalke-Straße und zur perspektivischen Entwicklung des Standortes Karlshorst;
- die Beratung des Vorstandes zu den Themen: Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien, Aufstockung unserer Bestandsimmobilien (insbesondere WBS 70) Hausbegrünung, Instandhaltung und Modernisierung, Förderung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Genossenschaft;
- das Personalkonzept und die Entwicklung der Personal- und Verwaltungskosten;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus neun Mitgliedern.

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

Ausschuss 1 (Grundsatz):

2 Beratungen, u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Vorschlag zur Gründung des Beirates Satzung;
- Umgang mit der Obleuteordnung;
- Vorschlag zur Überarbeitung der „Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission“;
- Überarbeitung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates;
- Vorschlag zur Neuordnung der Regelungen zur Vergütung und pauschalierten Aufwandsentschädigung der ehrenamtlich tätigen Mitglieder in der WG Solidarität eG;
- Beantwortung von Anfragen von Vertretern und Mitgliedern an den Aufsichtsrat und Vorstand.

## Ausschuss 2 (Technik):

6 Beratungen, u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Begleitung von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Umrüstung der Schrankenanlage auf dem Parkplatz Alt-Friedrichsfelde 32, 37; Sanierung Parkplatzfläche Massower Str. 24-24a; Erneuerung von Klingelanlagen in Karlshorst; Erneuerung von Wechselsprechanlagen);
- Weiterführung der Dachsanierungen (Am Tierpark 22-26 und Rudolf-Reusch-Straße);
- Begleitung und Kontrolle der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Hochhauses Schillingstr. 30;
- Begleitung der Maßnahmen zum Fernwärmeanschluss der Robert-Uhrig-Str. in Friedrichsfelde;
- Begleitung der Maßnahmen zur Weiterführung des Aufzugsprogramms, insbes. Berolinastraße 1-3;
- Begehung des Wohngebietes Friedrichsfelde (Kontrolle der Wege, Feuerwehruzufahrten, Hauseingänge, Vorgärten, Grünflächen, Müllplätze);
- Begleitung Neubauvorhaben Schillingstr. 2;
- Begleitung der Grundstückssache Karlshorst;
- Begleitung der Grundstückssache Alfred-Kowalke-Str. 39 B in Friedrichsfelde.

## Ausschuss 3 (Ökonomie):

4 Beratungen, u.a. zu folgenden Schwerpunkten:

- Beratung und Prüfung des Jahresabschlusses 2021 und des Lageberichtes 2021;
- Beratung, Prüfung und Auswertung des langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanes;
- Auswertung der Bau- und Instandhaltungsplanung 2022;
- regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes zur aktuellen Geschäftslage, insbesondere der Preissteigerungen;
- interne Prüfung des Mitgliederwesens des Geschäftsjahres 2021.

Der Ausschuss bescheinigte dem Vorstand eine gute und gesetzeskonforme Arbeit.

### **Vorrangig für die Arbeit des Aufsichtsrates bleiben die Schwerpunkte:**

- die weitere Stärkung des Genossenschaftsgedankens;
- die Sicherung von sozial verträglichen Mieten;
- die weitere wirtschaftliche Konsolidierung, die Analyse und Bewertung der Kreditsituation;
- die Risikovorsorge;
- die weitere Sanierung und die planmäßige Erweiterung unseres Wohnungsbestandes;
- die Förderung des Wohnungsneubaus zu vertretbaren Mieten;
- die Förderung der Entwicklung neuer Standorte durch Zukauf von Grundstücken zu vertretbaren Preisen;
- die Unterstützung eines vertrauensvollen Miteinanders und Verständnisses für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern gemäß dem Genossenschaftsgedanken zur Förderung der Mitglieder;
- die Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, Finanzplanung und Mietenpolitik einschließlich der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, Satzung, Ordnungen und Grundsätzen;
- die Förderung des konstruktiven Zusammenwirkens innerhalb des Aufsichtsrates mit dem Vorstand, den Vertretern und Ersatzvertretern und weiteren ehrenamtlich tätigen Personen.

### **Zusammenfassung:**

Die ökonomische Situation unserer Genossenschaft ist, wie Sie den Unterlagen, den Ausführungen des Vorstandes und dem Ihnen vorliegenden Bericht des Aufsichtsrates für das vergangene Jahr entnehmen können, weiterhin als sehr positiv zu bewerten.

Der Prüfungsverband wird die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich am 23.06.2023 beendet haben.

Wiederum schließt unsere Jahresbilanz mit einem erheblichen Überschuss ab.

Dieses Ergebnis ist sowohl der engagierten Handlungsweise des Vorstandes und aller Mitarbeiter der Genossenschaft zu verdanken, aber auch Ihrer demokratischen und verlässlichen Mitarbeit als Vertreter.

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.848.883,34 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50% des Jahresergebnisses aufgestellt.

Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.424.441,67 €.

Gemäß § 28 der Satzung der WG Solidarität eG haben Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung in der Aufsichtsratssitzung am 15.05.2023 durch getrennte Abstimmung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von insgesamt 4.848.883,34 € einen Betrag von 40%, d.h. 1.939.553,34 €, in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vorschlag des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss 2022 zuzustimmen und den Bilanzgewinn von 2.424.441,67 € in die Ergebnismrücklage einzustellen, wurde beraten und in getrennter Abstimmung durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 der Satzung der WG Solidarität eG in der Aufsichtsratssitzung am 15.05.2023 beschlossen.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.424.441,67 € entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes in die Ergebnismrücklage einzustellen.

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

Der Aufsichtsrat spricht allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ganz besonders dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG dafür Dank und Anerkennung aus.



**Semmler**

Aufsichtsratsvorsitzender Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG  
Berlin, am 30.05.2023

## 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.



