

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

INHALT

Vorwort	04
01 GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN	05
02 AKTUELLE SCHWERPUNKTTHEMEN	08
03 JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024	13
3.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024	14
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang des Jahresabschlusses 2024	17
3.3.1 Allgemeine Angaben	17
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3.3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
3.3.3.1 Bilanz	18
3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	19
3.3.4 Sonstige Angaben	19
3.4 Anlagenspiegel per 31.12.2024	22
3.5 Rücklagenspiegel per 31.12.2024	24
3.6 Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024	24
04 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	26
4.1 Grundlagen des Unternehmens	27
4.1.1 Geschäftsmodell	27
4.1.2 Strategie und Ziele	27
4.2 Wirtschaftsbericht	27
4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	27
4.2.2 Geschäftstätigkeit	28
4.2.3 Mitgliederwesen	30
4.2.4 Betriebskosten	30
4.2.5 Investitionen in den Bestand	31
4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	32
4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen	34
4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	34
4.2.9 Lage der Genossenschaft	35
4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	37
4.3.1 Prognosebericht	37
4.3.2 Chancen- und Risikobericht	37
05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	42
Impressum	50

VORWORT

Liebe Mitglieder und Freunde der WG Solidarität eG,

im Jahr 2024 blicken wir auf eine Zeit zurück, die uns herausgefordert, aber auch inspiriert hat. Die städtische Wohnraumsituation in Berlin bleibt angespannt, und gerade die Themen „bezahlbarer Wohnraum“ und „Inklusion“ sind mehr denn je von zentraler Bedeutung. Als Genossenschaft sehen wir es als unsere Verantwortung, nicht nur Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, sondern auch ein Umfeld zu gestalten, in dem sich alle Menschen wohlfühlen und entfalten können.

Bezahlbarer Wohnraum als Gemeinschaftsaufgabe

In unserem Bestreben, vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, haben wir im vergangenen Jahr wichtige Projekte umgesetzt. Wir planen neue Wohnungen, haben bestehende Bestände saniert und Aufzüge für mehr Barrierefreiheit nachgerüstet. Es ist ein gemeinsames Ziel, Wohnraum zu schaffen, der für alle zugänglich ist.

Inklusion und soziale Verantwortung

Ein weiterer Grundsatz unserer Genossenschaft ist die soziale Verantwortung. Wer in Berlin lebt, weiß um die Vielfalt und die Herausforderungen, die sie mit sich bringt. Inklusion ist für uns nicht nur ein Schlagwort, sondern eine gelebte Praxis. Wir berücksichtigen die Bedürfnisse der Mitglieder – insbesondere von Menschen mit besonderen Anforderungen. Projekte zur Förderung von barrierearmem Wohnen sind nur Beispiele unseres Engagements.

Unsere Genossenschaft ist ein Ort der Begegnung. Die sozialen Aktivitäten, die wir in diesem Jahr ermöglicht haben – von Nachbarschaftsfesten bis hin zu Freizeittreffs – sind Ausdruck unserer Überzeugung, dass Vielfalt bereichert und Gemeinschaft stiftet. Es macht uns stolz zu sehen, wie unsere Mitglieder zusammenkommen, um voneinander zu lernen und sich gegenseitig zu unterstützen.

Ausblick

Auch in Zukunft möchten wir unsere Anstrengungen in beiden Bereichen intensivieren. Wir setzen uns weiterhin für innovative Lösungen ein, um adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und arbeiten daran, unsere Angebote im Bereich der sozialen Verantwortung auszubauen. Gemeinsam wollen wir die Herausforderungen, die der urbane Lebensraum mit sich bringt, meistern und eine inklusive sowie nachhaltige Gemeinschaft formen.

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für Ihr Vertrauen, Ihre Mitarbeit und Ihre Unterstützung. Dies gilt insbesondere für unsere Mitglieder. Ihr Engagement und Ihre Stimmen sind der Motor unseres Handelns. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, unsere Genossenschaft weiterhin zu einem Ort des Wohlfühlens und des Miteinanders zu machen.

Solide. L(i)ebenswert. Genossenschaftlich.

Herzlichst,
Torsten Eckel & Torsten Klimke

GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

01

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN IM JAHR 2024

4



Kleine und große Feste
haben wir in 2024
für unsere Mitglieder
organisiert und mit
ihnen zusammen
gefeiert.

2

Mitglieder
haben im Jahr 2024
ihren 100. oder
100+ Geburtstag
gefeiert.

56

Jahre
betrug das Durchschnittsalter unserer Mitglieder
im Jahr 2024.

31

Ehrenamtliche
haben sich im Jahr 2024 für
die „Soli“ engagiert.

75.823

Buchungsvorgänge
manuelle als auch automatische, wurden im
Rechnungswesen in der Software 2024 registriert.

5



Soli-Bären
wurden 2024 an Neugeborene
in der „Soli“ verteilt.

42.584,92 €

Sperrmüll

mussten in 2024 für die Entsorgung von Sperrmüll und für die Entsorgung von illegal abgestellten Gegenständen beglichen werden.



248

Havarie Einsätze

mussten in 2024 ausgeführt werden.

4

Aufzüge

wurden in den Hauseingängen unserer Bestandsgebäude in 2024 nachgerüstet, um die barrierearme Erreichbarkeit weiter auszubauen.



268

Beleuchtung

energiesparende Leuchten wurden im Jahr 2024 installiert.

7.500 m²

Treppenhaus

Wand- und Deckenflächen wurden 2024 in Treppenhäusern gestrichen.



**AKTUELLE
SCHWERPUNKT-
THEMEN**

02



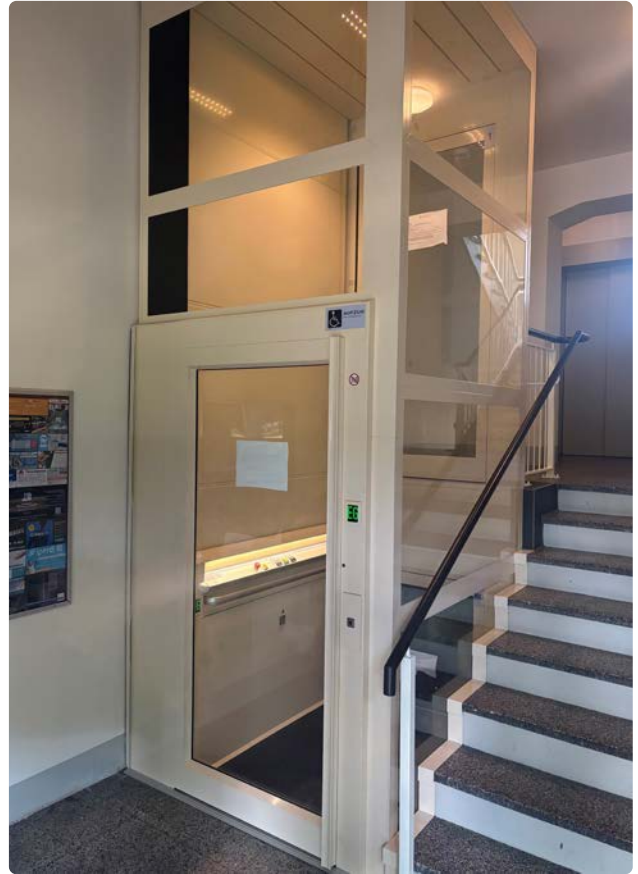
Schillingstraße 3–6 nach der Sanierung

WOHNEN UND BAUEN

Im Jahr 2024 haben wir als Wohnungsbaugenossenschaft mehrere bedeutende Fortschritte im Bereich Wohnen und Bauen erzielt, welche sowohl der Nachhaltigkeit als auch der sozialen Verantwortung dienen. Im Fokus standen nicht nur die Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder, sondern auch die langfristige Werterhaltung unserer Objekte.



Treppenhaussanierung Am Tierpark (Bauphase)



Aufzugsergänzung zur ebenerdigen Erreichbarkeit der Wohnungen

Treppenhaussanierungen

Wir haben umfangreiche Sanierungsarbeiten in den Treppenhäusern unserer Gebäude durchgeführt, inklusive der Installation moderner und energieeffizienter Beleuchtungssysteme.

Aufzugsergänzungen

Um die Zugänglichkeit und Inklusion zu verbessern, haben wir in 4 weiteren Häusern Aufzüge in den Hauseingängen nachgerüstet, was unsere soziale Verantwortung unterstreicht. Insgesamt sind durch das 2017 begonnene Aufzugsergänzungsprogramm nun rund 35 % unseres Wohnungsbestandes barrierearm oder -frei erreichbar.

Neubau in Mitte

Mit dem Neubau unseres Quartiers in Mitte schaffen wir nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern verbessern auch die Lebensqualität im gesamten Viertel. Durch die Neubepflanzung von Grünflächen und die Schaffung attraktiver Gemeinschaftsräume tragen wir zur Quartierschließung und zur Förderung einer l(i)ebenswerten Umgebung bei.

35 Prozent
des Wohnungsbestandes ist
inzwischen barrierefrei erreichbar

Sanierungsmaßnahmen

Darüber hinaus haben wir verschiedene Sanierungsmaßnahmen an unseren Bestandsgebäuden umgesetzt, um die Substanz und den Wert unserer Immobilien langfristig zu erhalten. Diese Maßnahmen reichen von der Modernisierung der Haustechnik bis zu energetischen Sanierungen, die sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bieten.

Insgesamt reflektieren diese Initiativen unser Bestreben, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch ein l(i)ebenswertes und nachhaltiges Umfeld für unsere Mitglieder – heute und in Zukunft.

LEBEN UND ERLEBEN

Gemeinschaft bietet nicht nur ein Gefühl der Zugehörigkeit. Ein zentraler Aspekt ist der soziale Austausch. Gemeinsame Erlebnisse schaffen Bindungen und Freundschaften, die unser Leben bereichern.

Feste der Gemeinschaft

Im Jahr 2024 haben wir unsere Mitglieder vielfach getroffen und dies liegt uns besonders am Herzen. Denn es ist genau dieses Miteinander, das das Herzstück einer Genossenschaft bildet. Im Frühjahr versammelten wir uns voller Vorfreude zum Hof-Flohmarkt und erlebten besondere Jahre, die wir mit kleinen Wohngebietsfesten in der Parkaue (50 Jahre) und in Karlshorst (60 Jahre) feierten. Die Erinnerungen an diese liebevoll gestalteten Feste bleiben unvergesslich.

Ein weiterer Höhepunkt war unser Vertretertag, den wir auf dem Wasser verbrachten – ein unkonventionelles Treffen, das den Zusammenhalt der Gemeinschaft auf einzigartige

Weise betonte. Und als krönender Abschluss des Sommers kamen wir beim großen Sommerfest zusammen, um gesellige Stunden zu verbringen und den Austausch zu pflegen.

Als Ausdruck unserer Dankbarkeit für die ehrenamtliche Arbeit, die viele leisten, gestalteten wir einen wundervollen Tag, der allen Beteiligten Freude bereitete. In der besinnlichen Adventszeit hießen wir uns dann bei den festlichen Bläserkonzerten in unseren Höfen sowie auf unserem traditionellen Weihnachtsmarkt willkommen. Bei Glühwein, Bratwurst und einem kleinen, feinen Weihnachtsprogramm stimmten wir uns gemeinsam auf die bevorstehenden Feiertage ein und erlebten, wie wertvoll der Geist der Gemeinschaft ist.



Impressionen von unserem Sommerfest 2024

Mieterfest in Karlshorst (oben)
und in der Parkaue (unten)

SOLI-INTERN

Im Jahr 2024 standen bei uns verschiedene wichtige Ereignisse im Fokus, die sowohl unsere Unternehmenskultur als auch unsere internen Abläufe betreffen.

Aufklärung zur unterjährigen Verbrauchsinformation

Hier haben wir eine umfassende Aufklärung für unsere Mitglieder initiiert. Damit wird das Bewusstsein für Ressourcenschonung gefördert und es können strategische Maßnahmen zur Reduzierung von Energiekosten individuell geplant werden.

Verabschiedung einer Mitarbeiterin in den Ruhestand

Wenn die „Dame am Empfang“ das Unternehmen verlässt, ist das nicht immer einfach. Nach vielen Jahren bei der „Soli“ danken wir ihr herzlich und wünschen ihr alles Gute für die neue Lebensphase im Ruhestand.

Neue Mitarbeiter im Team

Es freut uns, neue Kolleginnen, am Empfang sowie im Rechnungswesen für Betriebskostenabrechnungen, willkommen zu heißen. Ihre Expertise wird uns helfen, unsere Servicequalität weiter zu verbessern und die internen Prozesse zu optimieren.

Vom Azubi zur Mitarbeiterin – Rollenwechsel im Berufsleben

Besonders stolz sind wir auf den Übergang unserer Auszubildenden ins Berufsleben und freuen uns sehr, dass sie nun als festes Teammitglied bei der „Soli“ tätig ist. Ihr Werdegang ist ein gutes Beispiel für persönliches Wachstum und berufliche Entwicklung in unserer Genossenschaft.

Betriebsausflug

Bei unserem diesjährigen Betriebsausflug haben wir in entspannter Atmosphäre die Teamzusammenarbeit gestärkt und schöne gemeinsame Momente erlebt. Solche Events tragen erheblich zur Mitarbeiterbindung und zum kollektiven Austausch bei.

Preiserhöhung unserer Gästewohnungen

Leider sind auch wir gezwungen, uns den aktuellen Preisentwicklungen anzupassen und mussten daher die Preise für die Gästewohnungen sowie die Endreinigung erhöhen.



Diese Themen spiegeln unsere kontinuierliche Entwicklung wider und zeigen, wie wichtig uns die Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung sowie eine klare Kommunikation sind. Gemeinsam blicken wir optimistisch in die Zukunft.

**JAHRES-
ABSCHLUSS ZUM
31. DEZEMBER
2024**

03

3.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktiva

in Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		33.154,52	8.028,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.177.834,75		113.679.071,07
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.831,11		350.702,00
4. Bauvorbereitungskosten	3.436.826,49		1.680.119,27
5. Geleistete Anzahlungen	165.000,00	115.448.065,51	165.000,00
III. Finanzanlagen Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		115.484.670,03	116.203.944,32
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen		6.953.527,48	6.994.950,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.873,59		25.058,29
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.300,08		8.001,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	132.586,96	243.760,63	203.796,33
III. Wertpapiere Sonstige Wertpapiere		519.937,22	508.527,82
IV. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.901.059,84	9.905.506,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.164,26	2.287,08
Bilanzsumme		132.110.119,46	133.852.073,01

Passiva

in Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.335,00		87.575,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.847.875,00		3.835.165,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.205,00	3.951.415,00	5.270,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	4.444.519,45		4.299.017,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	30.547.030,13	81.356.512,58	28.976.729,15
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.455.020,02		1.976.585,94
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	727.510,01	727.510,01	988.292,97
		86.035.437,59	84.557.012,57
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		387.064,20	294.328,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.672.575,29		40.100.488,58
2. Erhaltene Anzahlungen	7.382.248,23		7.472.112,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.841,31		70.810,50
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.393.582,36		1.177.550,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten	137.817,82	45.667.065,01	149.950,72
davon aus Steuern: 6.790,82 € (10.911,55 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		20.552,66	29.819,64
Bilanzsumme		132.110.119,46	133.852.073,01

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in Euro	2024	2024	2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	21.724.272,59		20.957.321,64
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		18.964,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.524,18	21.805.796,77	58.709,96
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.423,33	518.171,71
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.030.853,61	460.736,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		13.934.581,84	12.458.166,11
5. Rohergebnis		8.860.645,21	9.555.738,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.091.509,40		2.034.581,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung	421.637,86	2.513.147,26	406.019,23
davon für Altersversorgung: 12.564,56 € (10.872,89 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.997.177,01	2.982.806,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		733.727,10	746.246,44
9. Erträge aus Beteiligungen		44.878,06	24.283,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		263.232,06	127.745,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 0,00 € (100,00 €)		812.281,21	902.341,27
12. Ergebnis nach Steuern		2.112.422,75	2.635.772,77
13. Sonstige Steuern		657.402,73	659.186,83
14. Jahresüberschuss		1.455.020,02	1.976.585,94
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		727.510,01	988.292,97
16. Bilanzgewinn		727.510,01	988.292,97

3.3 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 2024 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.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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:



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. Weiterhin wurde ein Abschlag aufgrund der CO₂-Kostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter vorgenommen.

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 unter anderem die bisher entstandenen Kosten des Generalplaners für die drei Neubauprojektabschnitte entlang der Schillingstraße sowie Planungskosten für einen Geschäftshausneubau in der Alfred-Kowalke-Str. 39 B sowie Bauvorbereitungskosten für die Maßnahme zur energetischen Sanierung und Dachaufstockung in der Massower Straße 8–20 (3.436,8 Tsd. €) bilanziert.

Des Weiteren wurden 25,6 Tsd. € an vorbereitenden Planungskosten für die abgeschlossene Aufzugsnachrüstung in der Karl-Marx-Allee 7–9 in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ins Anlagevermögen umgebucht.

Geleistete Anzahlungen auf Anlagen des Anlagevermögens (165,0 Tsd. €) stellen die Anschaffungsnebenkosten des Flurstückes in Berlin-Lichtenberg dar. Die Kaufpreisfälligkeit trat durch aufschiebende Bedingungen des Kaufvertrages bis zum Bilanzstichtag nicht ein.

In der Position Unfertige Leistungen (6.953,5 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2024 ausgewiesen.

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

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 111,8 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 15,2 Tsd. € enthalten.

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

Bei den Sonstigen Rückstellungen (387,1 Tsd. €) sind Rückstellung auf Betriebskosten einschließlich Rückforderungen der Dezembersoforthilfe in Höhe von 283,8 Tsd. € bilanziert.

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 drei Eigentumswohnungen wurde ein Gewinn in Höhe von 748,6 Tsd. € erzielt.

Des Weiteren wurde ein Firmenfahrzeug veräußert, woraus sich ein Buchgewinn von 15,0 Tsd. € ergibt.

Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit insgesamt 6.932,4 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

3.3.4 SONSTIGE ANGABEN

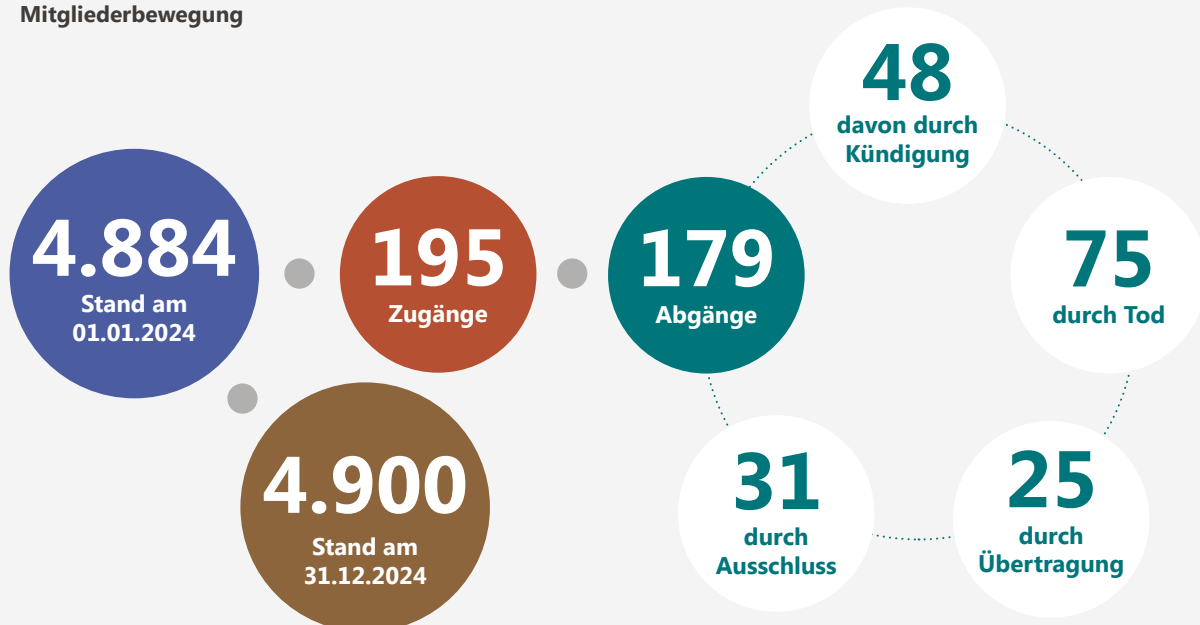
Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12,7 Tsd. € auf 3.847,9 Tsd. € erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2024 mit 24.825 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Das entspricht einem Volumen von 3.847,9 Tsd. €.

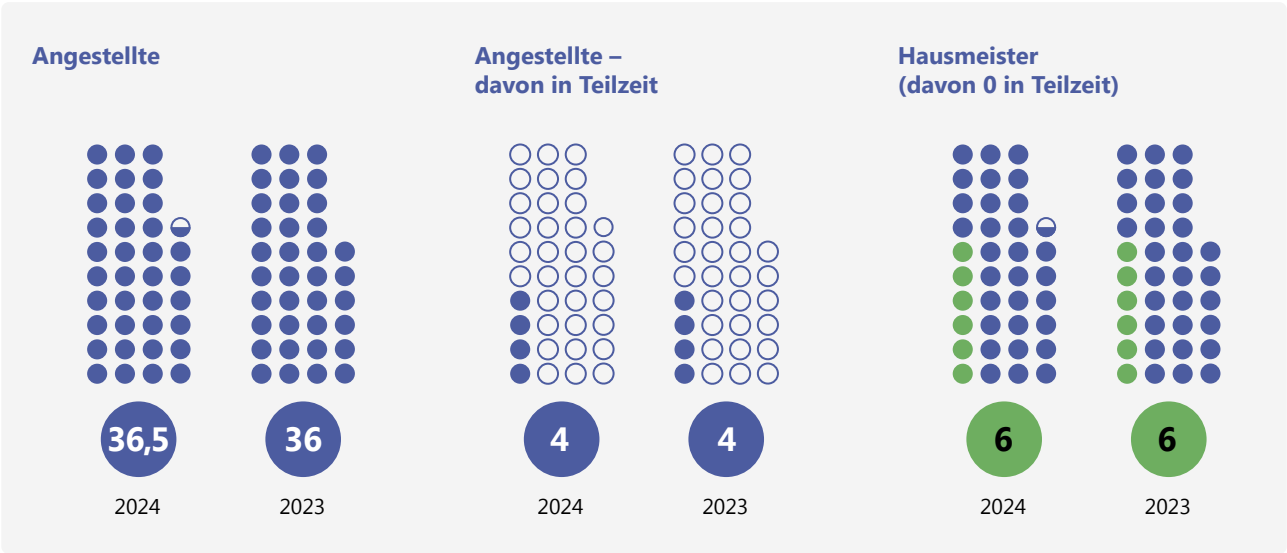
Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse der Genossenschaft zu leisten.

Mitgliederbewegung



Beschäftigte in der Genossenschaft

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



Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Eckel
Torsten Klimke

Entsprechend Beschluss Nr. 6 der ordentlichen
Vertreterversammlung vom 19.06.2023 bestand
bis zur Wahl auf der Vertreterversammlung im
Jahr 2024 der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern.

Mitglieder des Aufsichtsrates		
Bert Semmler	Vorsitzender	Diplom-Ingenieur
Dr. Marion Spanier	stellv. Vorsitzende	Rechtsanwältin
Steffen Wiegand	Schriftführer	Diplom-Informatiker
Barbara Müller		Diplom-Juristin/Rentnerin
Elke Bethke		Diplom-Ingenieurin/Rentnerin
Sylvia Subat		Diplom-Betriebswirtin/Rentnerin
Robert Ott		Immobilienfachwirt, bis 05.03.2024
Richard Repp		Diplom-Ingenieur/Rentner
Gewählt auf der Vertreterversammlung am 27.06.2024		
Ralf Zehlecke		Meister Maschinenbau/Rentner
Claus-Peter Kolbe		Diplom-Ingenieur/Rentner

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.455.020,02 € ab.

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

Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 145.502,00 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 582.008,01 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 727.510,01 € ausgewiesen.

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

Die Vertreterversammlung möge beschließen: Den Bilanzgewinn in Höhe von 727.510,01 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen

Anlagenspiegel
Rücklagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 29.04.2025



Eckel



Klimke

– V O R S T A N D –

3.4 ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2024

in Euro

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	382.692,78	34.031,25	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	382.692,78	34.031,25	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.325.303,89	440.639,95	–179.938,88	25.624,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.028.254,82	105.801,04	–1.956,29	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.680.119,27	1.782.331,71	0,00	–25.624,49
Geleistete Anzahlungen AV	165.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	188.733.251,14	2.328.772,70	–181.895,17	0,00
Finanzanlagen				
Summe Finanzanlagen/Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	189.119.393,92	2.362.803,95	–181.895,17	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte Ende des Geschäftsjahr	Buchwerte Ende des Vorjahrs
31.12.2024	01.01.2024			31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
416.724,03	374.663,96	8.905,55	0,00	383.569,51	33.154,52	8.028,82
416.724,03	374.663,96	8.905,55	0,00	383.569,51	33.154,52	8.028,82
185.611.629,45	71.646.232,82	2.882.601,04	-95.039,16	74.433.794,70	111.177.834,75	113.679.071,07
534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
1.132.099,57	677.552,82	105.670,42	-1.954,78	781.268,46	350.831,11	350.702,00
3.436.826,49	0,00	0,00	0,00	0,00	3.436.826,49	1.680.119,27
165.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00	165.000,00
190.880.128,67	72.540.785,64	2.988.271,46	-96.993,94	75.432.063,16	115.448.065,51	116.192.465,50
3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
191.300.302,70	72.915.449,60	2.997.177,01	-96.993,94	75.815.632,67	115.484.670,03	116.203.944,32

3.5 RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31.12.2024

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	46.364.963,00 (46.364.963,00)	0,00 (0,00)
Gesetzliche Rücklage	4.299.017,45 (4.101.358,86)	0,00 (0,00)
Andere Ergebnismrücklagen	28.976.729,15 (25.761.653,10)	988.292,97 (2.424.441,67)
Ergebnismrücklagen insgesamt	79.640.709,60 (76.227.974,96)	988.292,97 (2.424.441,67)

3.6 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2024

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1–5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.672.575,29 (40.100.488,58)	3.342.533,22 (3.295.903,05)	14.127.648,00 (15.341.895,00)
Erhaltene Anzahlungen	7.382.248,23 (7.472.112,21)	7.382.248,23 (7.472.112,21)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.841,31 (70.810,50)	80.841,31 (70.810,50)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.393.582,36 (1.177.550,07)	1.393.582,36 (1.177.550,07)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	137.817,82 (149.950,72)	137.817,82 (149.950,72)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	45.667.065,01 (48.970.912,08)	12.337.022,94 (12.166.326,55)	14.127.648,00 (15.341.895,00)

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
0,00	46.364.963,00
(0,00)	(46.364.963,00)
145.502,00	4.444.519,45
(197.658,59)	(4.299.017,45)
582.008,01	30.547.030,13
(790.634,38)	(28.976.729,15)
727.510,01	81.356.512,58
(988.292,97)	(79.640.709,60)

über 5 Jahre	gesichert	gesichert Art der Sicherung
19.202.394,07	36.672.575,29	Grundschild
(21.462.690,53)	(40.100.488,58)	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)	
19.202.394,07	36.672.575,29	Grundschild
(21.462.690,53)	(40.100.488,58)	Grundschild

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

04

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

4.1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell unserer Wohnungsbaugenossenschaft basiert auf dem Grundsatz, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen. Seit unserer Gründung im Jahr 1956 haben wir uns kontinuierlich darauf konzentriert, hochwertige Wohnimmobilien in der Mitte Berlins sowie dem Stadtbezirk Lichtenberg zu erwerben, zu entwickeln und zu vermieten. In den vergangenen Jahren haben wir unsere genossenschaftliche Struktur noch weiter gestärkt, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder bestmöglich gerecht zu werden. Unsere Zielsetzung ist es, ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder zu sein und ihnen ein echtes Zuhause zu schaffen, das den langfristigen Wünschen und Anforderungen der Bewohner entspricht.

4.1.2 Strategie und Ziele

Unsere langfristige Strategie als Wohnungsbaugenossenschaft zielt darauf ab, den Herausforderungen des Wohnungsmarktes aktiv zu begegnen und den Mitgliedern weiterhin hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir streben danach, unsere Wohnungsbestände kontinuierlich zu modernisieren und instand zu halten, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an Wohnqualität gerecht zu werden und an die sich verändernden demographischen, technischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Anforderungen anzupassen.

Wir investieren gezielt in energetische Sanierungen, barrierearme oder -freie Zugänge und nachhaltige Baustoffe, um unseren Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten und den steigenden Ansprüchen an Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dabei behalten wir stets im Blick, dass wir unsere Bestände nicht nur erhalten, sondern auch langfristig attraktiv und l(i)ebenswert für unsere Mitglieder gestalten möchten. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz streben wir eine nachhaltige und fortschrittliche Entwicklung unserer Wohnimmobilien zur (langfristigen) Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes an, um auch in Zukunft ein solider Partner für unsere Mitglieder zu bleiben.

Für die kommenden Jahre haben wir uns ehrgeizige Ziele gesetzt: Wir planen, die Entwicklung von neuen Wohnprojekten voranzutreiben, um unseren Mitgliedern weiterhin eine große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten anzubieten. Mit der Schaffung einer neuen, zentralen Geschäftsstelle für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollen wir noch effizienter in der Erfüllung der Aufgaben im Sinne der Genossenschaft werden.

Zusätzlich zur Bereitstellung von Wohnraum sehen wir es als unsere Aufgabe an, die Solidargemeinschaft unserer Mitglieder zu stärken. Dies beinhaltet die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders, die Implementierung von Projekten zur sozialen Unterstützung und der „Hilfe zur Selbsthilfe“. Wir sind überzeugt, dass eine lebendige Nachbarschaft nicht nur die Lebensqualität erhöht, sondern auch die nachhaltige Bindung unserer Mitglieder an die Genossenschaft vertieft.

Unser zentrales Thema bleibt es, langfristige, vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Mitgliedern aufzubauen, indem wir ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt unserer Entscheidungen stellen. So möchten wir sicherstellen, dass unsere Wohnungsbaugenossenschaft auch in Zukunft ein solider und verlässlicher Partner für alle Mitglieder bleibt.

4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen.

Es bestehen handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Inflation in Deutschland lt. Statistischem Bundesamt ist im Laufe des Jahres 2024 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2%. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland verteuerten sich im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1%. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen dabei im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8% zu. Für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten die Preise im 4. Quartal 2024 mit 3,6% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit –3,8% ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte lt. unserem Gesamtverband (GdW) ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5% und sank danach

wieder auf 3,15% Ende 2024. Dadurch verringerten sich auch die Finanzierungskosten von Bauprojekten. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) waren im Jahr 2024 mit 5,4% wiederum deutlich höher als im Vorjahr. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl ist in der Hauptstadt lt. Statistischem Landesamt im ersten Halbjahr weiterhin leicht um 19.045 Personen gewachsen und lag bei 3.897.145. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Drängendste Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind neben den steigenden Nettokaltmieten die steigenden Neben- und Betriebskosten.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 noch von Teuerung betroffen (+4,1%), jedoch nicht mehr so stark wie 2022 und 2023. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, hohen Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen.

4.2.2 Geschäftstätigkeit

Am 31.12.2024 bewirtschaftete die Genossenschaft:



Durch das moderate Anheben der Mieten im Rahmen des Mietenkonzeptes (gültig bis 2027) 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 Erlösschmälerungen nahmen 2024 in der Genossenschaft gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):



Erhöhungen erfolgten auf Grundlage des § 558 BGB sowie durch Steigerungen bei Neuvermietungen gegenüber den gekündigten Verträgen. Die Sollmieten der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren im Durchschnitt wie folgt dar (Angaben netto kalt je m²-Wohnfläche/Monat in €):



Die Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete aus Leerstand lagen kumuliert per 31.12.2024 bei 74,2 Tsd. € (entspricht 0,52 %/2023: 0,39 %).

Nutzerwechsel

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

	2022	2023	2024
Neuvermietungen gesamt	148	148	180
davon Umzüge innerhalb der WG	33	45	40
Quote Neuvermietung in %	4,6	4,6	5,6

Am 31.12.2024 war der Wohnraumbestand der Genossenschaft zu 99,5 % vermietet.

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

	2022	2023	2024
Wohnungskündigungen	146	161	179
Fluktuationsquote in %	4,5	5,0	5,5

Wesentliche Gründe für die Wohnungskündigungen der Mieter waren:

- Umsetzungen innerhalb der Genossenschaft (40),
- Tod des Mitgliedes (33),
- ein Wohnortwechsel (39) und
- der Umzug in ein Pflegeheim (26).

4.2.3 Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2022	2023	2024
Mitgliederstand am 01.01.	4.687	4.785	4.884
Zugänge	244	251	195
davon Übertragung	16	40	22
Abgänge	146	152	179
davon durch Kündigung	79	58	48
davon durch Tod	34	54	75
davon durch Übertragung	21	36	25
davon durch Ausschluss	12	4	31
Mitgliederstand am 31.12.	4.785	4.884	4.900

Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft lag am 31.12.2024 bei 56,2 Jahren (Vorjahr 56,3).

Aufgrund der steigenden Anzahl der Mitglieder und der zur Verfügung stehenden, vermietbaren Wohnungen besteht seit Oktober 2023 ein befristeter Aufnahmestopp mit den notwendigen Ausnahmeregelungen.

Die Ausschlüsse erfolgten hauptsächlich in Vorbereitung der Wahlen zur Vertreterversammlung 2025 gemäß § 11 (1) (c) der Satzung.

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 2023 Nachträge geschlossen. Die Genossenschaft engagiert sich weiterhin sozial und unterstützt den Ausbau der Angebote für junge Familien.

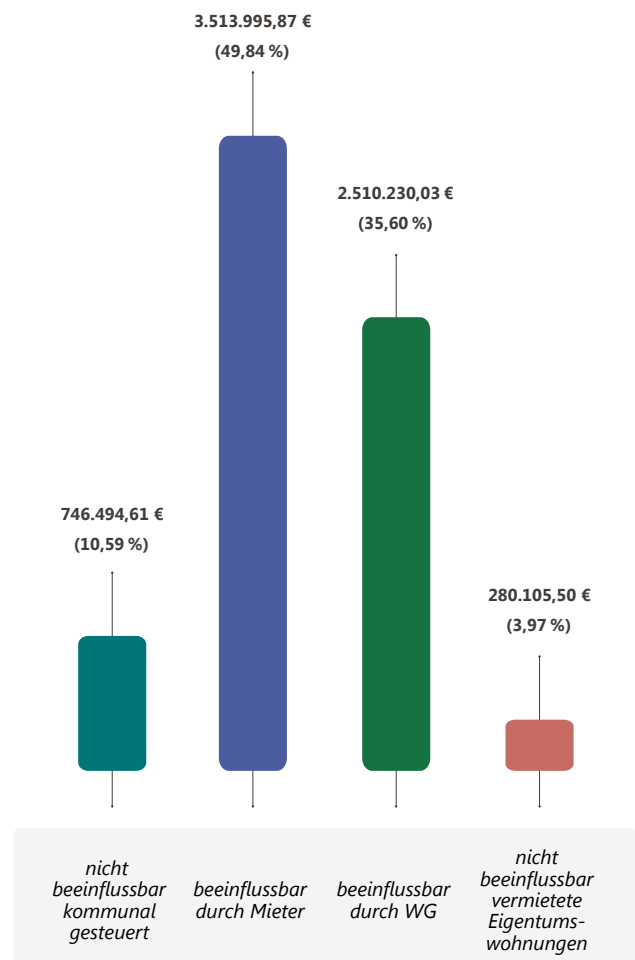
4.2.4 Betriebskosten

Öffentliche Gebühren, Abgaben und Energietarife sind weder durch den Mieter noch durch die Genossenschaft zu beeinflussen, tragen aber mit ca. 10,6% den geringsten Anteil an den jährlich abzurechnenden Betriebskosten.

35,6% der Betriebskosten gehören zu dem Anteil der durch die Genossenschaft beeinflussbaren Kosten. Die Vertragsgestaltung mit den entsprechenden Dienstleistern ist ausschlaggebend für deren Höhe. Im Vergleich zum Vorjahr (36,2%) ergibt sich eine leichte anteilige Reduzierung.

Der größte Anteil mit rd. 49,8% besteht vornehmlich aus den vom Mieter beeinflussbaren Kosten. Insbesondere die Kosten der Müllabfuhr, Heiz- und Wasserkosten können über das Verbrauchsverhalten reguliert werden.

Betriebskosten 2023



Die stetig steigenden Personalkosten (Lohn- und Tarifanpassungen) sowie die steigenden Preise für Energie und Treibstoffe führen zu einer immer größeren finanziellen Mehrbelastung der Mieter durch die Betriebskosten.

Deutliche Anstiege sind im Jahr 2023 gegenüber 2022 für Heizung und Warmwasser und die „kalten Betriebskosten“ zu verzeichnen. Damit setzt sich die im Vorjahr beobachtete Entwicklung fort. Knapp 2% betrug der Anteil der CO₂-Abgabe an den abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten.

Die Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 2021 bis 2023 stellt sich wie folgt dar:

	€/m ² 2021	€/m ² 2022	€/m ² 2023
Heizung und Warmwasser	0,78	0,83	1,01
Wasser inklusive Niederschlagswasser	0,39	0,35	0,35
übrige „kalte“ Betriebskosten	1,22	1,28	1,38
Kabelgebühren	0,12	0,12	0,12
Gesamt	2,51	2,58	2,85

Wohnungen in Wohneigentumsanlagen sind in dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 wurden die Vorauszahlungen erneut erhöht, um mögliche Nachzahlungen etwas abzdämpfen. Viele Mitglieder taten dies angesichts der erwarteten Entwicklung freiwillig.

In der verbrauchsabhängigen Abrechnung für das Jahr 2024 werden sich die gestiegenen Kosten am Energiemarkt, der Fortfall der Energiepreisbremse sowie der wieder erhöhte Umsatzsteuersatz stark 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. Seit Februar 2022 informieren wir, bei vorhandenen fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten, Wohnungs-

mieter monatlich über deren Energieverbrauch. Der damit verbundene Aufwand mit wenig Mehrwert und Erkenntnisgewinn führt zu zusätzlichen umlegbaren Betriebskosten und mindert mögliche Spareffekte. Hinzu kommt die jährlich steigende CO₂-Abgabe, die bis auf wenige Ausnahmen unsere Mitglieder fast in voller Höhe trifft.

Zum 01.01.2025 sind neue Grundsteuerbescheide ergangen. Aufgrund der Gegebenheiten bei den Immobilien der Genossenschaft beträgt die neue Steuerlast nur noch 54,4% der bisherigen.

4.2.5 Investitionen in den Bestand

Der vorläufige Abrechnungsstand der Bau- und Instandhaltungsplanung 2024, ohne Neubau, lag per 31.01.2025 bei rd. 6.094 Tsd. €. Der Planansatz gemäß Wirtschaftsplan 2024 betrug 5.595 Tsd. €.

Grundlage für die Investitionen in die Instandsetzung, Pflege und energetische Verbesserung der Gebäude ist ein Zehnjahresinvestitionsplan. Durch regelmäßige Analysen und Bewertungen einzelner Bauteil- und Anlagengruppen werden Prioritäten angepasst und erforderliche Maßnahmen in ihrer zeitlichen Ausführung festgelegt.

Dabei richten wir unseren Fokus nicht nur auf die nachhaltige Pflege und Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, sondern auch auf die Anpassung des Bestandes an die steigenden gesetzlichen Vorgaben der Klima- und Energiepolitik. Dies sichert vorausschauend den Werterhalt der Gebäude, die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2024 waren die Kellerinstandsetzungen in der Massower Straße 15–19 sowie in der Robert-Uhrig-Straße 7–13, die nicht nur die Kellerdeckendämmung, sondern auch die Sanierung der alten Abwasserleitungen sowie die Erneuerung der Mieterkeller beinhalteten sowie die Flachdachsanierungen in der Singer- und Schillingstraße, die Treppenhaus-sanierungen in der Karl-Marx-Allee 5–11 und Am Tierpark 22–26, die weiterführenden Planungen für die Umsetzung einer energetischen Fassadensanierung mit Dachaufstockung und erstmaligen Aufzugsanbau des Objektes in der Massower Straße 8–20, die Einstellung der Lüftungsanlage in der Schillingstraße 30, die Erneuerung der Klingelanlagen in der Möllendorffstraße 11–22, Am

Tierpark 22–26 und teilweise in der Karl-Marx-Allee 5–11 sowie die Schaffung neuer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Schließung der Müllabwurfanlagen Am Tierpark 6 und 8 sowie 18 und 20. Der geplante Aufzugs-umbau in der Karl-Marx-Allee 5–11 konnte 2024 abgeschlossen und die Aufzüge in Betrieb genommen werden. Durch die umfänglichen Arbeiten und die daraus resultierende Honoraranpassung für die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen übersteigt der Abrechnungsstand den Auftragsstand um ca. 32 Tsd. €.

4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

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 sowie Boden und Abfall.

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.

In Zeiten des Klimawandels gewinnt das Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung, insbesondere im Wohnungsbau. Um die Vorgaben der Klimapolitik im Gebäudesektor zu erfüllen, steht das Thema Nachhaltigkeit zunehmend im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat bereits bedeutende Schritte unternommen, um den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude zu reduzieren. Dabei beteiligt sich die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz.

Ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsstrategie war die Umstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme.

Diese Maßnahme ermöglicht es uns, CO₂-Emissionen deutlich zu senken und gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima zu sorgen. Mit diesem Projekt haben wir bereits 2022 alle unsere Wohnhäuser bis auf eines – das Objekt Alt-Friedrichsfelde 100–100 B mit 17 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie eine Wohnung in der Zachertstraße – erfolgreich umgestellt. Im Objekt Alt-Friedrichsfelde 100–100 B wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, obwohl eine Verpflichtung hierfür nicht bestand. Der hydraulische Abgleich sorgt für eine optimale Verteilung der Heizleistung. Dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern trägt auch zu einem höheren Wohnkomfort bei.

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.

Das Thema Nachhaltigkeit bedeutet aber auch, wirtschaftliche Aspekte gleichberechtigt mit sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird jede Klimaschutzmaßnahme hinsichtlich des Kosten-/Nutzenverhältnisses geprüft. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft, die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten, hat hierbei Vorrang.

Bei den in 2024 für die Folgejahre geplanten Neubausprojekten wird auf umweltfreundliche und nachhaltige Baustoffe, wie z. B. wärmedämmte Tonziegel, geachtet. Für alle Neubauten sind Gründächer, Photovoltaikanlagen und wenn möglich Regenwasserzisternen geplant. In den Bestandsobjekten werden regelmäßige Systemwartungen der Heizungs- und Warmwasseranlagen, der Fensteranlagen und sonstige Anlagenkontrollen mit dem Ziel durchgeführt, die Haltbarkeit und Lebensdauer zu verlängern und Energie einzusparen. Aber auch durch Digitalisierung im Bereich der Kommunikation können Rohstoffe und Energie einspart werden.

Auch die nachhaltige individuelle Energieerzeugung ist von Bedeutung. Die Genossenschaft prüft welche Konzepte für Photovoltaikanlagen an den Bestands- und Neubauten umzusetzen sind. Zusätzlich ermöglicht die Genossenschaft die individuelle Stromerzeugung durch mietereigene Photovoltaikanlagen am Balkon.

In der Mobilität bietet die Genossenschaft ab 2023 die Möglichkeit einer Ladesäule in Friedrichsfelde auf der Parkfläche Am Tierpark für Elektroautomobile an. Die Mobilität mit Fahrrädern wird seit Jahren durch den Ausbau von Fahrradstellflächen, z.B. Fahrradbügel, -boxen und -garagen mit teilweise elektrischen Ladestationen, gefördert und somit versucht, die Nutzung des Automobils zu minimieren. Im Jahr 2024 wurden beispielsweise Raumreserven nach der Schließung von Müllabwurfanlagen für das Abstellen von Fahrrädern hergerichtet. Dies wird fortgeführt.

Im Rahmen der 2023 ins Leben gerufenen Kampagne #derumweltzuliebe hat die Genossenschaft die dreimal jährlich erscheinende Mitgliederzeitung um eine digitale Bezugsmöglichkeit für die Mitglieder erweitert. Der Start Anfang 2024 verlief vielversprechend, sodass zukünftig Ressourcen materieller und finanzieller Art gespart werden.

Energieeinsparung

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

Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart.

Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet. Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung, wirken hier nachhaltig. Dennoch versucht die Genossenschaft durch weitere Projekte wie die energetische Sanierung des Objektes in der Massower Straße 8–20, die Ergänzung der Kellerdeckendämmung in der Massower Straße 15–19 und in der Robert-Uhrig-Straße 7–13 sowie durch Erneuerungen der Treppenhaus-

beleuchtungen (LED) mit Bewegungsmeldern, der Kellerbeleuchtungen (LED) und durch optimierte Einstellungen der Lüftungsanlagen, weitere Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Im Berichtsjahr wurde ein externes Planungsbüro mit der Erstellung eines Klimafahrplanes für unsere Genossenschaft zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 beauftragt. Der Bericht liegt seit Anfang 2025 vor. Für zwei Wohngebäude der Genossenschaft wurde bereits die Erstellung eines individuellen Sanierungsplanes beauftragt.

Senkung der CO₂-Emissionen

Durch die Einsparung von 1.406 Tonnen CO₂-Emissionen leistete die Genossenschaft 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.

Mit der GASAG AG besteht ein Öko-Stromlieferungsvertrag zur Belieferung mit elektrischer Energie. 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 m² Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 800 Bäumen. Im Jahr 2024 mussten auf dem Baugrundstück in der Alfred-Kowalke-Straße 39 B vier Bäume gefällt werden.

Flächenentsiegelung

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst und dort, wo es möglich war, entsiegelt.

Um Umweltbelastungen im Neubau gering zu halten und keine weiteren Flächen zu versiegeln, werden auch erste Bestandserweiterungen untersucht. Diese ermöglichen

mit Hilfe von Geschosserweiterungen eine Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen. Eine Geschosserweiterung wird derzeit in der Massower Straße 8–20 untersucht und geplant.

Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2023 mit Schreiben vom 21.10.2024 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

Datenschutz

Die Überprüfung der Datenschutzorganisation in der Genossenschaft wurde auch im Jahr 2024 durchgeführt. Hierbei wurde die Datenschutzsituation mit der Qualitätsmanagementbeauftragten der WG Solidarität eG sowie dem Vorstand besprochen und datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und entgegengenommen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung konnte festgestellt werden, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der WG Solidarität eG 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.

Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen wie z. B. die Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, die Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung/Zahlungsanweisung verfügt die Genossenschaft über ein wirkungsvolles Compliance-Management.

Wesentlicher Bestandteil sind die Verhaltensgrundsätze, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie alle Vorstandsmitglieder bindend sind. Klare Verhaltensregeln beugen möglicherweise auftretenden Situationen vor, die die Integrität infrage stellen können. Bei Fragen und Hinweisen zum Thema Compliance können sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jederzeit vertrauensvoll an den Compliance-Beauftragten wenden. Es gab in 2024 hierzu keinerlei Meldungen.

Es bestanden auch 2024 keine vertraglichen Beziehungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen aktiven Mitgliedern des Vorstands bzw. Aufsichtsrats und der Genossenschaft, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung hinausgehen. Interessenkonflikte sind nicht gemeldet oder erkannt worden.

4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2024 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 36.672,6 Tsd. € (Vorjahr 40.100,5 Tsd. €). Demgegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.290,3 Tsd. €.

4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31.12.2023	31.12.2024
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	16	16
Technische Angestellte	12	12
Hausmeister	6	6
Gesamt	36	36

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2024 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 33 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter sowie ein Auszubildender zur Verfügung. Vier Mitarbeiter waren in Teilzeit beschäftigt, eine Mitarbeiterin befand sich in der Elternzeit.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden für Fremdleistungen 37,2 Tsd. € (2023: 36,4 Tsd. €) investiert. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen waren die Bereiche Bestandsmanagement, Vermietung, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

4.2.9 Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.455.020,02 € (–521.565,92 €) ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 145.502,00 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 582.008,01 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse vom Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 727.510,01 € ausgewiesen. Die Ergebnisreduzierung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 657,3 Tsd. € gesunkenen Geschäftsergebnis sowie dem um 135,6 Tsd. € erhöhten Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 767,0 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten die Verkäufe von Eigentumswohnungen (748,7 Tsd. €) sowie den Verkauf eines Firmenfahrzeuges (15,0 Tsd. €). Die Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen stiegen zum Vorjahr um 500,5 Tsd. €.

Bei der Analyse der Zunahme der Aufwandsseite um 1.438,6 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Zunahme resultierte im Wesentlichen aus den um 1.543,6 Tsd. € gestiegenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen im Bestand und gesunkenen Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 95,4 Tsd. €.

Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern stiegen die Personalaufwendungen um 72,5 Tsd. € gegenüber 2023. Im Dezember 2024 wurde zusätzlich eine Inflationsausgleichsprämie gezahlt.

Demgegenüber sank der Zinsaufwand durch die planmäßige Tilgung langfristiger Kredite um 110,6 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr.

Finanzlage

Die Finanzlage war zum 31.12.2024 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. €):

	2023	2024
Stand 1. Januar	10.435,6	10.414,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	–21,6	–993,0
Stand 31. Dezember	10.414,0	9.421,0

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

Liquide Mittel in Tsd. €



Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2021	2022	2023	2024
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	58,06	58,75	61,61	63,17	65,12
Leerstand in %	0,49	0,50	0,32	0,39	0,46
Nettokaltniete (Soll) in €/m ² (gewichtet)	5,39	5,62	5,80	5,85	5,96
Instandhaltungsfremdkosten in €/m ²	16,95	28,15	19,28	25,70	33,44
Kapitaldienst zur Nettokaltniete (Ist) in %	41,09	40,38	30,67	30,37	27,64

Der Finanzmittelbestand resultierte am 31.12.2024 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 maßgeblich für die planmäßige Tilgung (3.290,3 Tsd. €) und für durchgeführte Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen benötigt.

In der langfristigen Planung bis 2034 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen. Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war zum Bilanzstichtag geordnet.

Im Berichtsjahr 2024 sank die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 1.700,8 Tsd. € auf 125.156,4 Tsd. €. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 115.484,5 Tsd. € wurde durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 6.392,5 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung standen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens verringerte sich von 116.204,0 Tsd. € (2023) auf 115.484,5 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 68,5 % (Vorjahr gerundet 66,6 %).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung wurden u.a. folgende Kennzahlen betrachtet (siehe Grafik oben).

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 zinstragende Fremdkapital 2,06 % (Vorjahr 2,12 %).

Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2024 erneut eine sehr gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

4.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.3.1 Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2034 positive Jahresergebnisse erwartet, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital und damit die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken. Durch den in der Ukraine toben den Krieg und der derzeit nicht kalkulierbaren Handelspolitik der USA ist weiterhin mit volatilen Rohstoffmärkten und allgemeinen Lieferengpässen zu rechnen. Dies erschwert eine Planung über den Jahreshorizont 2024 hinaus. Die Entwicklung wird weiterhin kritisch beobachtet und es wird entsprechend vorsichtig agiert. Die gesamte Unternehmenspolitik ist auf die Sicherung von Ertrag und Liquidität abgestellt.

Gemäß Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Ertrags- und Finanzlage werden maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen im Plan (Stand 12/2024) von einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.826 Tsd. € aus und rechnen mit steigenden Erträgen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und den Neuvermietungen unter Beachtung des geltenden Mietkonzeptes. Sollten sich die Verkäufe von einzelnen Wohnungen in Eigentumsanlagen über den Plan hinaus entwickeln, ist eine Erhöhung des geplanten Jahresüberschusses wahrscheinlich.

Die Planansätze gehen von der gegebenen Finanz- und Ertragslage aus. Genaue quantitative Angaben zum Einfluss der sich ändernden Weltwirtschaft, des Ukraine-Krieges und der allgemeinen Preisentwicklung auf den wirtschaftlichen Erfolg 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. Die Neubautätigkeit wird wieder aufgenommen, allerdings aufgrund der Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft und der Förderpolitik von Land und Bund objektbezogen weiterhin kritisch hinterfragt.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2025 sind neben der Projektentwicklung und Neubautätigkeit entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte sowie eines neuen Geschäftshauses zur Eigennutzung in der Alfred-Kowalke-Straße in Berlin-Lichtenberg auch eine komplexe energetische Fassadensanierung. Wegen der allgemeinen energiepolitischen Lage prüfen wir intensiv die Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Senkung des CO₂-Ausstoßes. Hierbei wird aber auch entscheidend sein, ob die Bewilligung von Fördermitteln möglich ist. Seit Anfang 2025 liegt der Bericht eines Fachplaners mit Voruntersuchungen für eine energetische und CO₂-sparende Sanierung für den Gesamtbestand vor.

Über die Ausführung der Maßnahmen soll zukünftig ein Klimafahrplan entscheiden, der streng nach dem Kosten-Nutzen-Prinzip erstellt wird.

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 Rahmenbedingungen aus dem Umfeld auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren sowie 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, u. a. in der Mitgliederbetreuung, ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen. Lebenslanges Wohnen ist ein Nachhaltigkeitskriterium für die Genossenschaft.

Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens erhöht sowohl bei Arbeitnehmern als auch bei Geschäftspartnern die Bereitschaft, Prozesse digital abzuwickeln.

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 die anhaltende und weiterhin 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 Bevölkerungsentwicklung in Berlin wird weiterhin zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen, davon wird auch die Genossenschaft profitieren. Die Genossenschaft wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage – sofern wirtschaftlich vertretbar – an ihren Plänen festhalten und ihre bereits in Planung befindlichen Neubauprojekte weiterentwickeln. Neubauten bieten zudem die Chance, den Wohnungsbestand um moderne, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Gebäude zu erweitern.

Die Grundstücksakquise und die Neubautätigkeit der Genossenschaft ermöglichen die aktive Mitgestaltung der Wohnbedingungen in Berlin, insbesondere im nachgefragten bezahlbaren Segment. Eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen wird unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen Interessen verfolgt.

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.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Attraktivere Förderprogramme als die derzeitigen wären für die Genossenschaft interessant.

Risikobericht

Aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft ergeben sich die für die Branche typischen wesentlichen Risiken wie Mietausfälle, Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten oder Zinsänderungen des Fremdkapitals. Darüber hinaus birgt die fortschreitende Entwicklung der Informationstechnologien und Digitalisierung diverse Risiken im Zusammenhang mit der Verarbeitung von internen und externen Informationen. Neu in den Fokus rücken die ESG-Risiken. Hierbei handelt es sich um Risiken aus Wasser- und Abfallmanagement, aus Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Risiken im Zusammenhang mit sozialer Gerechtigkeit und Inklusion, im Zusammenhang mit nachhaltigen Materialien und Bauweisen, Klimawandel und Naturkatastrophen, Energieeffizienz und Emissionen unseres Gebäudebestandes sowie Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter.

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 2034 einschließlich der Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete (kritische Grenze größer 50 %)

Das eingesetzte Risiko-Management beruht auf einem 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 (siehe Grafik oben).

Die Tilgungsleistung im Jahr 2024 hatte einen Anteil an der Annuität von gerundet 81 % (Vorjahr 79 %).

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

Der weiter anhaltende 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 können. 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 kriegesischen 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 2025. 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 waren bis Ende 2023 stark gestiegene Zinskonditionen für Bankdarlehen zu beobachten, die in 2024 jedoch wieder etwas gesunken sind. Ein Risiko ist die Entwicklung der Inflation, sollte sie sich nicht dauerhaft in Richtung der Zielmarke der Europäischen Zentralbank entwickeln. Es besteht das Risiko, dass Preiserhöhungen nicht vollständig durch entsprechend steigende Einnahmen kompensiert werden können. In diesem Fall wäre die Genossenschaft gezwungen, ihre Investitionsfähigkeit einzuschränken.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

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 ihrem Bericht eine solche Enteignung für möglich. Jedoch gab es auch Auffassungen innerhalb des Gremiums, dass die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen dies (noch) nicht zuließen. Das Risiko, dass die Wohnungsbau-genossenschaft 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. Aktuell plant man innerhalb einer Initiative zur Enteignung einen weiteren Volksentscheid, in dem über einen konkreten Gesetzestext abgestimmt werden soll. Mit der Ausarbeitung wurde eine Anwaltskanzlei im Juli 2024 beauftragt. Bei Annahme des Gesetzes durch die Wahlberechtigten wäre dies unmittelbar wirksam. In der Folge wären intensive juristische Auseinandersetzungen zu erwarten, die die Berliner Wohnungswirtschaft bis zur endgültigen Entscheidung vor dem Bundesverfassungsgericht lähmen würde.

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 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 Kapaldienst für die aufgenommenen Darlehen wird auch weiterhin einen der größten Posten der Ausgaben-seite darstellen. Der Vorstand hatte 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 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 besteht immer die Möglichkeit, 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 2034 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2025 voraussichtlich 1.826 Tsd. €.

Im Jahr 2025 und für die nachfolgenden Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das 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 2024 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2034 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 2024 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 29.04.2025

Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG



Eckel



Klimke

– V O R S T A N D –

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

05

BERICHT DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Im Jahr 2024 wurden durch den Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft wiederum wichtige Weichen für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft gestellt. Neben der regulären Durchführung von laufenden Instandhaltungen und Wohnungsinstandsetzungen waren besondere Anstrengungen erforderlich, um mit unseren Neubauvorhaben in der Schillingstraße und der Alfred-Kowalke-Straße voranzukommen. Die Resultate dieser Bemühungen werden wir noch in diesem Jahr auf den Baustellen beobachten können.

Weiterhin wurden perspektivisch eine mögliche energetische Sanierung und Dachaufstockung mit Aufzugs-einbau der WBS 70/6 Gebäudeeinheit in der Massower Straße 8–20 und unser potenzielles Neubauvorhaben in Berlin-Karlshorst weiter verfolgt.

Die kontinuierlichen und umfassenden Maßnahmen in der Wohnungs- und Gebäudesanierung sind jedoch ebenfalls nicht zu unterschätzen und wichtig, um unsere Mitglieder auch zukünftig mit modernen und energiesparenden Wohnungen versorgen zu können. Hierbei wird es aufgrund der klimapolitischen Ziele künftig immer wichtiger werden, durch entsprechende bauliche Berücksichtigungen in der Bestandssanierung (z. B. Gebäudedämmung, Ausstattung der Gebäude mit Solaranlagen, Durchführung hydraulischer Abgleiche etc.) Energie und CO₂-Emissionen einzusparen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen muss unsere Genossenschaft in Zukunft die finanziellen Kapazitäten deutlich erhöhen.

Unsere Neubauvorhaben in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße

Erster Bauabschnitt Schillingstraße

Schwerpunkte der Planungs- und Bautätigkeit sind für unsere Genossenschaft weiterhin die Umsetzung des Neubau-Ensembles in der Schillingstraße und der Neubau der Geschäftsstelle in der Alfred-Kowalke-Straße.

Im ersten Bauabschnitt wird nun die Genossenschaft auf ihrem Eckgrundstück Schillingstraße/Singerstraße ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 20 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten errichten. Die Wohnungen in diesem Baukörper haben zwei bis drei Zimmer, einen Balkon oder eine Loggia und sind barrierearm über einen Aufzug zu erreichen. Die 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sollen an Unternehmer vermietet werden, deren Gewerbe für die Bewohner im Wohngebiet einen hohen Nutzen haben.

Mit der Bauausführung wurde am 05.11.2024 ein Generalunternehmer beauftragt, so dass aufgrund der Komplexität die Projektsteuerung für die Genossenschaft minimiert werden konnte.

Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Baupreisindizes für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Umsatzsteuer, bezogen auf das jeweilige erste Quartal eines Jahres, von 2020 mit 92,2 im Jahr 2025 auf 132,6.

Der Bezugswert liegt im Jahr 2021 bei 100. In diesem Baupreisindex sind Neubauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden zusammengefasst.

Neben den steigenden Löhnen in der Baubranche wirken sich insbesondere höhere Kosten für Baumaterial und Energie sowie die stetige Verschärfung von Bauvorschriften auf die Baupreise aus. Vor allem energieintensive Baustoffe, wie zum Beispiel Zement, Baustahl, Glas und Dämmstoffe verteuerten sich in den letzten Jahren besonders stark.

Trotz Fördermitteln in Höhe von ca. 365.000 € für die Wohneinheiten und ca. 108.500 € für die Gewerbeeinheiten sowie zahlreicher Optimierungs- und Einsparmaßnahmen betragen die Gesamtkosten aufgrund einzuhaltender Bauvorschriften und Auflagen durch das Bezirksamt und der seit Planungsbeginn deutlich gestiegenen Preise für Baumaterial und Löhne immer noch beachtliche ca. 5.750 € pro m² Wohnfläche. Hierbei wurde durch das beauftragte Planungsbüro bereits, soweit möglich, auf eine Standardisierung (z. B. in der Raumaufteilung der Wohnungen, Anwendung vertikaler Wiederholungseffekte in den Wohnungsgrundrissen, Verwendung von Fertigteilen) geachtet.

Aufgrund der Festlegung, dass sich unsere Neubauwohnungen finanziell eigenständig tragen müssen und nicht durch den Wohnungsalbestand subventioniert werden dürfen, kommen wir nicht umhin, diese Neubauwohnungen auch zu entsprechend hohen Nutzungsgebühren von über 16 € zu vermieten. Trotz dieser hohen Mieten gibt es aktuell bereits genug Bewerber für diese Neubauwohnungen. Gleichwohl kann bei diesen aktuell sehr hohen Baukosten nicht mehr von sozialverträglichen Mieten die Rede sein, die unsere Genossenschaft für diese Wohnungen berechnen muss. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ist für Ende 2026 vorgesehen.

Unsere neue Geschäftsstelle in der Alfred-Kowalke-Straße

Mit der Planung einer neuen Geschäftsstelle für unsere Genossenschaft in der Alfred-Kowalke-Straße ging es im Jahr 2024 zügig voran. Die Errichtung einer neuen, mit modernen und zukunftsorientierten Arbeitsplätzen ausgestatteten Geschäftsstelle wurde vom Vorstand vorgeschlagen. Das entsprechende Grundstück konnte durch intensive Bemühungen unseres Vorstandes durch unsere Genossenschaft erworben werden.

Dieses Bauvorhaben wurde vom Aufsichtsrat von Beginn an positiv bewertet und unterstützt, denn die Geschäftsstelle im Hochhaus Schillingstraße 30 entspricht bereits seit einigen Jahren nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeits- und Raumkonzepte und ist zudem platzmäßig nicht erweiterbar. Für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft war deshalb die Idee des Vorstandes, eine neue Geschäftsstelle für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem neuen, zentralen Standort in Lichtenberg zu bauen, zukunftsorientiert und wegweisend.

Zudem besteht durch den Umzug nach Friedrichsfelde die Möglichkeit, in dem Hochhaus Schillingstraße 30 die Büroräume in der 1. Etage in zusätzliche Wohnungen umzubauen. Im Erdgeschoss können dann Gewerberäume eingerichtet werden, die an für das Wohngebiet wichtige und unterrepräsentierte Einrichtungen vermietet werden können.

Von Beginn an unterstützt der Aufsichtsrat dieses Vorhaben. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat kontinuierlich und regelmäßig in den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen über den Stand der Planungen, der bautechnischen Umsetzung, der Kostenentwicklung und das Nutzungskonzept. Die Lösungen für die Herausforderungen bei der Umsetzung des Projektes werden gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert und beraten.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde durch den Vorstand am 08.04.2024 gestellt, bereits am 18.09.2024 ist sie erteilt worden. So konnte in 2024 noch mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse durch das beauftragte Architekturbüro begonnen werden. Der Baubeginn ist für 2025 und die Fertigstellung für Ende 2026 vorgesehen.

Neue Wahlordnung

Zur Erarbeitung einer neuen Wahlordnung wurde im 1. Quartal 2024 vom Vorstand ein Beirat „Neue Wahlordnung“ gebildet. Dieser Schritt war erforderlich, weil die Vertreterversammlung im Jahr 2023 eine neue Satzung verabschiedete und im Jahr 2025 Vertreterwahlen bevorstanden.

Dieser Beirat setzte sich zusammen aus: Herrn Eckel und Herrn Klimke für den Vorstand; Frau Dr. Spanier als Leiterin des Beirates, Herrn Semmler, Frau Müller und Herrn Wiegand für den Aufsichtsrat; Herrn Dr. Frey, Herrn Pohl und Herrn Dr. Büttner als Vertreter bzw. Ersatzvertreter und Herrn Dr. Köhler als Mitglied der Genossenschaft.

Der Beirat tagte an zwei Terminen im März 2024.

Der Vorschlag zur neuen Wahlordnung wurde den Vertreterinnen und Vertretern in den Stammtischen Ende April bzw. Anfang Mai vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Die neue Wahlordnung wurde mit einer Ergänzung mehrheitlich in der Vertreterversammlung am 27.06.2024 beschlossen.

Wahl des Wahlvorstandes und Vorbereitung der Vertreterwahlen 2025

Zur Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2025 wurden in der Vertreterversammlung am 27.06.2024 die Mitglieder des Wahlvorstandes gewählt: Herr Dr. Frey, Herr Freitag und Herr Städter sowie als Ersatzmitglieder Herr Kies und Herr Völker. Herr Eckel als Vorstandsmitglied und Frau Müller als Aufsichtsratsmitglied komplettierten den Wahlvorstand als bestellte Mitglieder.

Der Wahlvorstand hat die Vertreterwahl 2025 kontinuierlich und gründlich vorbereitet. Er tagte 2024 viermal.

In der ersten Sitzung wurden Herr Dr. Frey als Vorsitzender, Herr Eckel als Stellvertreter und Frau Müller als Schriftführerin gewählt, der Termin- und Ablaufplan beschlossen, der Beschluss über die Form der Wahl (Briefwahl) und über die Beibehaltung der bestehenden 7 Wahlbezirke gefasst. Auch wurden die Mitglieder des Wahlvorstandes auf das Datengeheimnis nach dem Bundesdatenschutzgesetz verpflichtet.

In der zweiten Sitzung wurden die Mitgliederzahlen für die Wahlbezirke sowie die Anzahl der zu wählenden Vertreter und Ersatzvertreter festgestellt und der erste Rücklauf der Erklärungen von Vertretern und Ersatzvertretern zur Wiederkandidatur ausgewertet.

In der dritten Sitzung wurden Layout und Text für den Wahlaufdruck (Abgabe eines Wahlvorschlages) an alle Mitglieder (Versandumschlag, Anschreiben, Kandidatenblatt, Datenschutzhinweise, A5-Flyer, Rückumschlag) beraten und zum Druck und Versand freigegeben.

In der vierten Sitzung wurde die aktualisierte Kandidatenliste mit den bis zum 04.12.2024 eingegangenen Kandidatenvorschlägen gesichtet, die Kandidatenvorschläge auf ihre Gültigkeit hin geprüft und Maßnahmen zur Einholung noch fehlender Angaben (z. B. Bestätigung der Kenntnisnahme der „Datenschutzhinweise zur Vertreterwahl“) beschlossen sowie sich über den weiteren Ablauf in 2025 (weitere 5 Sitzungen sowie die Wahl) verständigt.

Wahl der Mitglieder der Schlichtungskommission

Die Mitglieder der Schlichtungskommission erfüllen eine sehr wichtige, häufig sehr anspruchsvolle und aufwendige ehrenamtliche Aufgabe bei der Bewältigung und möglichst einvernehmlichen Klärung von Konflikten zwischen unseren Genossenschaftsmitgliedern. Die Mitglieder der Schlichtungskommission wurden von den Vertreterinnen und Vertretern mit großer Mehrheit für die kommenden 3 Jahre gewählt bzw. wiedergewählt.

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 bis zum 05.03.2024 aus acht, danach, bis zur Aufsichtsratswahl im Juni 2024, aus sieben Mitgliedern.

In der Vertreterversammlung am 27.06.2024 wurde Frau Dr. Spanier mit großer Mehrheit wiedergewählt. Herr Kolbe und Herr Zehlecke wurden als neue Kandidaten ebenfalls mit großer Mehrheit von den Vertreterinnen und Vertretern gewählt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder satzungsgemäß aus neun Mitgliedern.

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme des Vorstandes statt.

Besonders hervorzuheben ist hierbei unsere traditionell zu Beginn eines jeden Jahres gemeinsam mit dem Vorstand stattfindende, zweitägige Klausurtagung. In diesen Klausurtagungen werden neben aktuellen Themen gemeinsam mit dem Vorstand strategische Überlegungen für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft erörtert.

In der Klausurtagung 2024 haben wir die Architekten für unsere Neubauvorhaben in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße eingeladen, um uns detailliert inhaltlich über den Stand der Planung, Umsetzung, Auflagen, Nutzung und Kosten zu informieren und diese Sachverhalte mit den Architekten zu diskutieren.

Insbesondere die aufgrund der Auflagen und aktuell sehr hohen Baupreise begrenzten Möglichkeiten der Baukostenenkungen und Optimierung der Wohnfläche für den 1. Bauabschnitt Schillingstraße spielten in der Diskussion eine große Rolle.

Die energetische Sanierung mit ggf. Aufstockung unseres Bestandsgebäudes in der Massower Straße 8–20 war ein weiteres Vortrags- und Diskussionsthema. Es handelt sich hierbei um ein erstes Modellprojekt zur Schaffung neuen Wohnraums in unseren Bestandsgebäuden bei gleichzeitigem Einbau von Aufzugsanlagen und einer umfassenden energetischen Sanierung.

Ein weiterer Punkt der Klausurtagung beschäftigte sich mit dem Konzept Schwammstadt – Fassaden- und Dachbegrünung. Mit dem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in Berlin geht eine rege Bautätigkeit einher. Nachverdichtungen im Bestand und die Entwicklung neuer Stadtquartiere führen zu einer Zunahme der Bodenversiegelung. Der damit verbundene Verlust von Grün- und Brachflächen verändert den Wasserhaushalt, bei dem natürlicherweise der Großteil des Regenwassers verdunstet. Das Regenwasser von versiegelten Flächen fließt schneller ab und steht dadurch nicht mehr für die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung und damit für die Kühlung der Stadt zur Verfügung. Gleichzeitig belastet der zunehmende Oberflächenabfluss die teilweise ohnehin bereits hydraulisch ausge- oder überlastete Kanalisation bzw. die Oberflächengewässer. Diese Situation verschärft sich durch die Zunahme von Extremwetterereignissen im Zuge des Klimawandels. Infolge von – in Häufigkeit und Intensität – zunehmenden Starkregenereignissen gewinnt die Bewältigung der nachteiligen Folgen von Starkregen an Bedeutung.

Zur Reduktion von Überläufen aus der Mischwasserkanalisation in die Berliner Gewässer und zur Minderung von Überflutungsrisiken im städtischen Raum wird es zunehmend erforderlich, Regenwassereinleitungen in die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur zu reduzieren – auch bereits bestehende – bzw. gänzlich zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist eine Bewirtschaftung des Regenwassers am Ort des Niederschlags geboten.

Dezentral bewirtschaftet kann Regenwasser zudem – in Anbetracht der zunehmenden Hitze- und Trockenperioden immer relevanter – zur Versorgung des städtischen Grüns, zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und damit zur Kühlung der Stadt oder zur Grundwasserneubildung verwendet werden. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat 2017 beschlossen, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen. Hierfür sollen u. a. die Gebäude- und Grundstücksflächen, von denen Regenwasser direkt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird, jährlich um 1% reduziert werden. Neue Wohnquartiere sind in der Planung an einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auszurichten.

Zu guter Letzt wurde in der Klausurtagung über eine neue Wahlordnung diskutiert. Eine inhaltliche Überarbeitung war grundsätzlich, aber auch in Anbetracht der neuen Satzung rechtzeitig vor den Vertreterwahlen 2025 erforderlich und geboten. Es wurde beschlossen, wieder einen bereits bewährten Arbeitskreis unter Einbeziehung des Vorstandes, des Aufsichtsrates, der Vertreterinnen und Vertreter sowie von interessierten Mitgliedern unserer Genossenschaft zu gründen, so dass die neue Wahlordnung rechtzeitig zur Vertreterversammlung fertig gestellt werden konnte.

An dem Vertretertag und dem Sommerfest nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates rege teil, um sich mit unseren Vertreterinnen und Vertretern sowie unseren Mitgliedern in entspannter Atmosphäre austauschen zu können.

In der Aufsichtsratssitzung im September 2024 verabschiedeten wir unseren langjährigen Wirtschaftsprüfer vom Prüfungsverband BBU, Herrn Zimdars, und begrüßten Herrn Buge als unseren neuen Ansprechpartner.

Die Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024 waren:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2034, insbesondere unter Einbeziehung der geplanten Investitionen im Wohnungsneubau, der Kosten für den Neubau der Geschäftsstelle in Friedrichsfelde und der steigenden Kosten in den Bereichen Bau und Instandhaltung sowie für die erforderliche energetische Sanierung;
- die Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, der Finanzplanung und Mietenpolitik einschließlich der Prüfung der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, der Satzung und weiterer Ordnungen sowie genossenschaftlicher Grundsätze;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsbewertung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2024;
- die Beratung des Vorstandes zu den Themen Energieeinsparung, wirtschaftliche Nutzung „erneuerbarer Energien“, Aufstockung unserer Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der gleichzeitigen energetischen Sanierung und der Verbesserung der Wohnqualität durch Einbau von etagengleichen Aufzügen (insbesondere im Bautyp WBS 70 mit 6 Obergeschossen);
- die Beratung des Vorstandes zur Hausbegrünung, Instandhaltung und Modernisierung;
- die Beratung des Vorstandes zur Förderung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Genossenschaft;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung der Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Geschäftsvorgänge;
- die Personalpolitik und -entwicklung in Anbetracht des Fachkräftemangels und der Fachkräfteausbildung in der Genossenschaft in Korrelation mit den Personal- und Verwaltungskosten.

Verlängerung des Anstellungsvertrages für den technischen Vorstand Torsten Klimke

Die beiden Vorstände unserer Genossenschaft, Torsten Klimke als technischer Vorstand und Torsten Eckel als kaufmännischer Vorstand, sind fachlich sehr erfahren, äußerst engagiert und zukunftsorientiert für unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder tätig und leisten in ihrer Funktion stets eine hervorragende Arbeit.

Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat sehr gerne einstimmig beschlossen, den Anstellungsvertrag von Torsten Klimke um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2029 zu verlängern.

Interne Prüfung durch den Aufsichtsrat der Miethöhe bei Neuvermietung 2023

Alle festgelegten Mieten bei Neuvermietung der Wohnungen 2023 entsprechen dem Berliner Mietspiegel.

125 Wohnungen wurden neu vermietet, davon wurden 47 Mieterakten eingesehen.

Der Vorstand hat als Orientierungshilfe eine Zielmiete entsprechend dem Mietspiegel festgelegt. Bei den 125 Wohnungen gab es 24 Abweichungen. Die Mehrzahl resultiert aus einem Angebot, das vor dem neu geltenden Mietspiegel erstellt und beibehalten wurde. Bei einer Wohnung erfolgte eine durch den Vorstand genehmigte dauerhafte Mietminderung, da der spezielle Duscheinbau in dem noch unsanierten Bad auf Kosten der Mieter erfolgte.

Insgesamt ergab die interne Prüfung keine Beanstandungen.

Die Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse haben die Aufgabe, in ihrem Fachgebiet die Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse inhaltlich mit vorzubereiten und die Umsetzung mit zu kontrollieren.

Als Gast wird zu den Sitzungen jeweils das zuständige Mitglied des Vorstandes eingeladen.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse wurde flexibler gestaltet, d. h. die feste Zuordnung der Aufsichtsratsmitglieder zu einem Ausschuss entfällt und jedes Aufsichtsratsmitglied kann bei Interesse sowohl an den Sitzungen des Ausschusses Technik als auch an denen des Wirtschaftsausschusses teilnehmen.

Der Ausschuss Technik tagte im Jahr 2024 viermal

Die Schwerpunkte der Tätigkeit waren:

- Begleitung der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, darunter Kellerdeckendämmung und Kellerinstandsetzung Massower Straße/Robert-Uhrig-Straße, Sanierung von Dächern, von Treppenhäusern, Schließung von Müllabwurfanlagen in Friedrichsfelde, Erneuerung der Druckerhöhungsanlage Schillingstraße 30;
- Begleitung des Aufzugsprogramms in der Karl-Marx-Allee 9–11 einschließlich Umsetzung von Kellerboxen, Treppenhaussanierung, Erneuerung der Briefkästen unter Beachtung des Denkmalschutzes;
- Begleitung des Projekts zur energetischen Sanierung des Objekts Massower Straße 8–20;
- Begleitung des Neubauvorhabens 1. BA Schillingstraße;
- Begleitung des Neubauvorhabens Geschäftsstelle Alfred-Kowalke-Straße 39 B.

Der Ausschuss Ökonomie wurde im September 2024 in Wirtschaftsausschuss umbenannt und tagte im Jahr 2024 fünfmal

Die Schwerpunkte der Tätigkeit waren:

- Beratung und Prüfung des Jahresabschlusses 2023 und des Lageberichtes 2023;
- Beratung, Prüfung und Auswertung des langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanes (jeweils aktueller 10-Jahresplan);

- Entgegennahme der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstandes zur aktuellen Geschäftslage;
- Auswertung und Abrechnung der Bau- und Instandhaltungsplanung;
- Prüfung der Kostenschätzung, der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierung der Bauvorhaben der Objekte in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße;
- Auswertung und Beratung zur Liquidität, zu Wohnungskündigungen und zu den offenen Forderungen aus Mieten;
- Durchführung interner Prüfungen des Geschäftsgeschehens nach Abstimmung mit dem Gesamtaufsichtsrat.

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates:

- weitere, kontinuierliche Förderung des Genossenschaftsgedankens;
- Mitwirkung bei der dauerhaften Sicherung von sozial verträglichen Mieten;
- Beratung und Kontrolle des Vorstandes in der Risikovorsorge, der Analyse und Bewertung der Kreditsituation sowie einer wirtschaftlich stabilen Entwicklung der Genossenschaft;
- Förderung des Wohnungsneubaus unter der Voraussetzung sozial vertretbarer Mieten; Förderung der Entwicklung neuer Standorte durch Zukauf von Grundstücken und dortigem Wohnungsneubau im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft;
- weitere planmäßige Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Generationen von Mitgliedern und Mietern;
- Förderung des konstruktiven Zusammenwirkens innerhalb des Aufsichtsrates, mit dem Vorstand, den Vertretern, Ersatzvertretern, der Schlichtungskommission und weiteren ehrenamtlich tätigen Mitgliedern;

- Unterstützung eines vertrauensvollen Miteinanders und Verständnisses für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern auf Basis des Genossenschaftsgedankens zur Förderung der Mitglieder.

Zusammenfassung

Dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, den Ausführungen des Vorstandes sowie dem Bericht des Aufsichtsrates können Sie entnehmen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft auch im Jahr 2024 erneut als positiv zu bewerten ist.

Der Prüfungsverband BBU wird voraussichtlich die Prüfung unserer Genossenschaft auf Basis des § 53 Genossenschaftsgesetz am 20.06.2025 beendet haben, so dass unter diesem Umstand zur Vertreterversammlung am 24.06.2025 auch der Bericht über die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2024 vorgebracht werden kann.

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.455.020,02 €.

Bei einer Einstellung von 50% aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 727.510,01 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung in der Aufsichtsratssitzung am 19.05.2025 durch getrennte Abstimmung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2024 einen Betrag in Höhe von 40%, somit 582.008,01 €, in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

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

Weiterhin hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung zu empfehlen, dem Jahresabschluss zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 727.510,01 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auf diesem Wege bei unserem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die stets zuverlässige, kontinuierliche, engagierte und unermüdliche Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft.

Berlin, 19.05.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Bert Semmler

Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Layout

zweiband.media, Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Bildrechte

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



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

