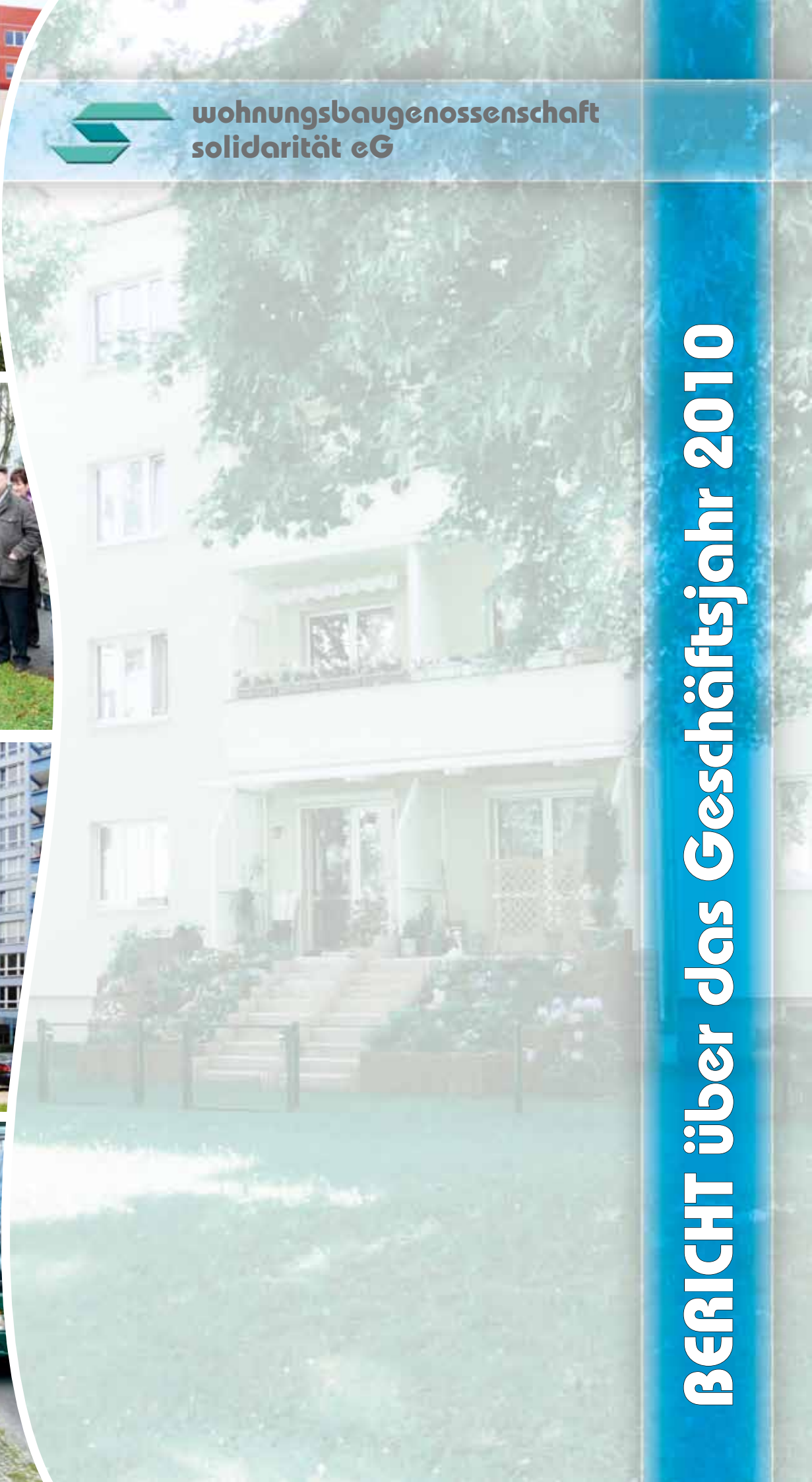




wohnungsbaugenossenschaft
solidarität eG



BERICHT über das Geschäftsjahr 2010

Unsere Genossenschaft auf einen Blick

Gegründet	als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Solidarität am 26.01.1956
Registriert	am 11. Dezember 1991 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 462 Nz
Mitglieder	4.224 (per 31.12.2010)
Altersdurchschnitt:	55,92 Jahre

Charakteristik des Bestandes

Wohnbauten	Bautypen WBS 70/11, WBS 70/6, WBS 70/5, Q3A, QP, P2, Mauerwerksbau mit Dachgeschossausbau, Baujahre 1959 – 1981
Wohnungen	3.148 WE (per 31.12.2010), davon 861 WE in Mitte und 2.287 WE in Lichtenberg, Friedrichsfelde und Karlshorst
Lagen	Mitte - im Quartier zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz, Lichtenberg - im Quartier Möllendorff-, Rutnik- und Rudolf-Reusch-Straße nahe Ringcenter und Rathaus Lichtenberg sowie in der Dankwartstraße, Friedrichsfelde - im Quartier Straße Am Tierpark, Alt-Friedrichsfelde, Robert-Uhrig-Straße, Massower Straße, Karlshorst - Streubesitz (Brehmstraße, Kötztlinger Straße)
Mitarbeiter	27 neben Vorstand, davon 20 Angestellte, 7 gewerbliche Arbeitnehmer

Historie

Gründungsversammlung 26.01.1956
Anzahl der Mitglieder zur Gründungsveranstaltung: 52 Mitglieder
Registrierung: 28.03.1956
Anzahl der Mitglieder zum Zeitpunkt der Registrierung: 40 Genossenschaftler
Name: Arbeiterwohnungsbau-Genossenschaft Solidarität
Richtfest des ersten Hauses: 22.02.1957

Wirtschaftsdaten

Angaben in TEUR	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	107.659,7	108.143,5	109.260,9	111.087,5
Eigenkapital	54.058,0	53.249,0	52.212,8	51.189,8
Forderungen aus Vermietung	19,4	14,4	22,5	24,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	56.039,0	57.896,9	59.745,5	62.664,2
Bilanzsumme	116.383,3	117.500,9	117.983,0	119.792,7
Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand	41,1	39,6	57,9	53,3
Erlösausfälle Beko aus Leerstand	16,9	24,5	20,8	21,3
Leerstand	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%
Nettokaltmiete (Soll) in Euro	4,42	4,40	4,35	4,28

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland mit einem Negativwachstum von 4,7 Prozent noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wieder steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch nur bei 0,4 Prozent gelegen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wider. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Dabei handelt es sich bei dieser positiven Entwicklung nicht nur um eine Folge der konjunkturellen Erholung. Teilweise spiegeln sich hier bereits die Folgen der „demografischen Wende“ am Arbeitsmarkt wider.

Vor allem am Ausbildungsmarkt wird die Lage aus Unternehmenssicht allmählich angespannter, und insbesondere in ländlichen Gebieten können nicht mehr alle Ausbildungsplätze besetzt werden.

Erholung setzt sich fort

Die konjunkturelle Belebung dürfte sich 2011 fortsetzen. Allerdings wird sich das Wachstumstempo verringern. Die Zuwachsrate des BIP dürfte sich um einen Wert von zwei Prozent bewegen.

Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen wird sich der verstärkte Aufwärtstrend 2011 fortsetzen. Haupttreiber ist hier die Energie, die sich infolge internationaler Krisen, vor allem aber auch weiter steigender fiskalischer Abgabenlasten verteuert.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand.

Berlin: Gut aufgestellt aus der Krise

Mit einem Plus von 2,1 Prozent (1. Halbjahr 2010) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,1 Prozent). Dennoch lag der Wert deut-

lich über den Prognosen (1,0 Prozent), während die deutsche Hauptstadt auch viel schwächer von den tiefen konjunkturellen Einschnitten des Jahres 2009 betroffen war als andere deutsche Bundesländer. Damit kann auch für Berlin von einem kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

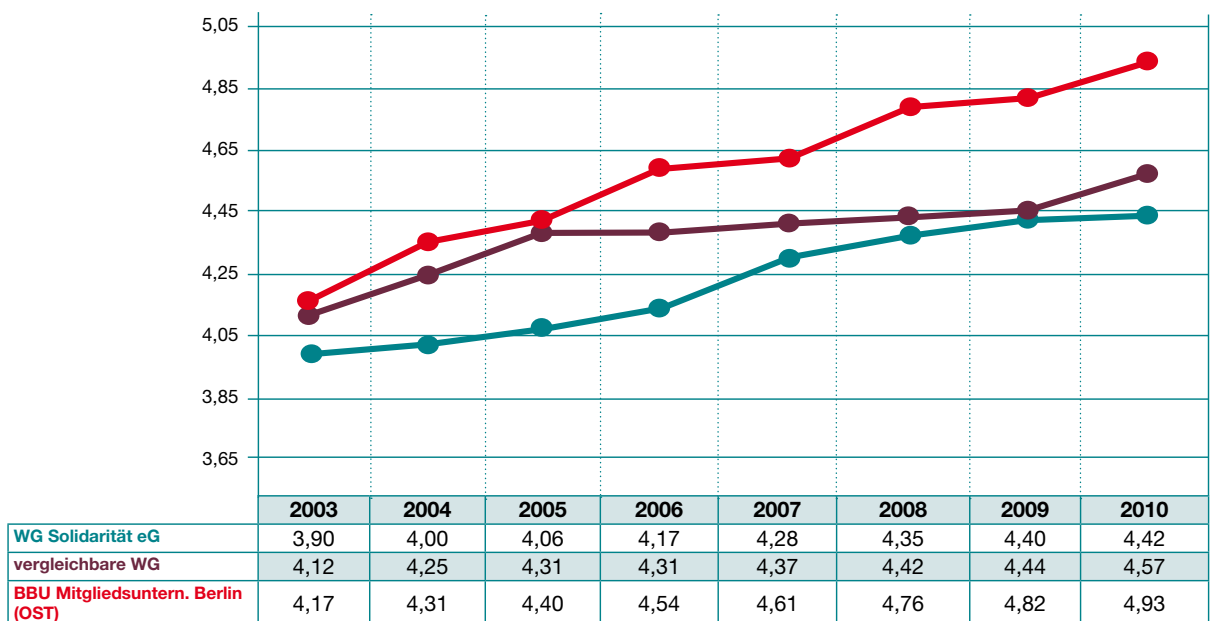
In Berlin hat sich der Preisauftrieb 2010 im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Er lag damit weiterhin oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Preise lagen Ende 2010 im Durchschnitt um 1,4 Prozent über denen des Vorjahres. 2009 hatte die Rate bei 1,2 Prozent gelegen. Zum Vergleich: Im Bundesmittel stiegen die Preise 2010 um 1,1 Prozent.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2010 dynamisch. Bei einer Quote von 12,8 Prozent betrug die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr (13,5 Prozent) rund 0,7 Prozentpunkte.

Wohnungsmarkt mit positiven Entwicklungen

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2010 eine Zunahme um 1,7 Prozent. Damit liegt die Quote im mehrjährigen Trend (2009: + 1,7 Prozent) und leicht über der allgemeinen Preissteigerungsrate.

Entwicklung der Nettokaltmieten pro qm Wohnfläche der WG Solidarität eG im Vergleich zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten vergleichbarer Genossenschaften und BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (Ost) in Euro mit Stand 31.12.



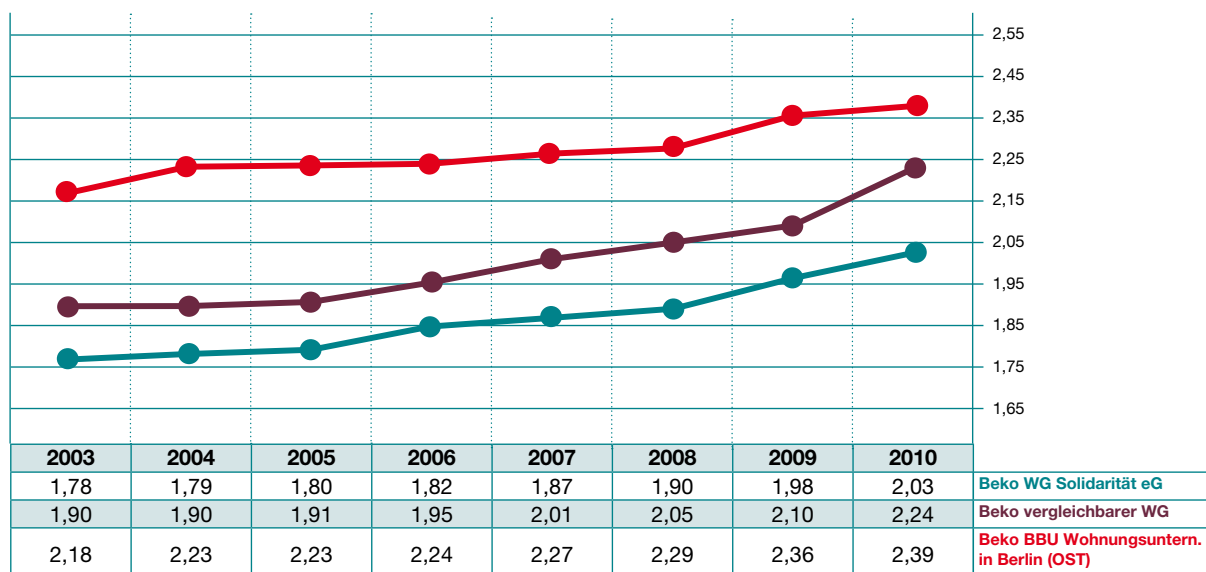
Trotz eines anhaltenden Rückgangs der Leerstandsquoten und Höchststände bei den Modernisierungsinvestitionen wohnt es sich bei den BBU-Mitgliedsunternehmen nach wie vor besonders günstig. Die Unternehmen weisen für 2010 eine durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand von 4,93 Euro pro Monat und Quadratmeter aus.

Bei den Haushaltszahlen überwiegen in Berlin weiterhin die positiven Tendenzen. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,0 Prozent.

Diese positive Entwicklung ist auch in den Bezirken zu verzeichnen, in denen die Genossenschaft ihre Wohnungsbestände hat. So beträgt der durchschnittliche Leerstand im Bezirk Lichtenberg 2,1 Prozent und in Mitte 2,3 Prozent.

Entwicklung der Betriebskosten der WG Solidarität eG im Durchschnitt

Angaben in Euro/qm Wohnfläche mit Stand 31.12.



Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der anhaltend niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten ist sogar auch Neubau sinnvoll.

Die 2010 für das Jahr 2009 abgerechneten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen stiegen im Vorjahresvergleich um rund 1,7 Prozent auf durchschnittlich 2,33 Euro pro Quadratmeter und Monat (Vergleich 2009: 2,29 Euro pro Quadratmeter und Monat).

Teurer wurde vor allem die Müllabfuhr (+5,9 Prozent). Heizen verteuerte sich trotz des kalten Winters hingegen auf das Jahr gerechnet für eine 60-Quadratmeter-Wohnung nur um rund 22 Euro bzw. 3,8 Prozent.

Auch 2010 sind die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin wieder kräftig gestiegen. Mit über 855 Millionen Euro wurde der Vorjahreswert um 8,8 Prozent bzw. rund 70 Millionen Euro übertroffen. Während die Investitionen bei Instandhaltung und vor allem Modernisierung anzogen, stagniert der Neubau weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Positive Trends überwiegen

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können.

Gerade auch die BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihren gut aufgestellten und nachhaltig bewirtschafteten Wohnungsbeständen werden von diesen positiven Trends profitieren können.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht im Geschäftsjahr 2010 eine gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere aus der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

Die Genossenschaft kann unverändert auf eine sehr stabile Vollvermietung und damit auf geringe Leerstandsverluste verweisen. Wohnungsleerstand ergab sich ausschließlich aus Mieterwechsel und der damit verbundenen komplexen Instandsetzung von Leerwohnungen. Struktureller Leerstand war nicht vorhanden.

Mit den im Jahr 2010 durchgeführten Baumaßnahmen wurde der vorhandene Bestand an die Bedürfnisse der Neu- und Bestandskunden zügig angepasst. Notwendige Maßnahmen zur Energieeinsparung, Senkung der Betriebskosten und des Umweltschutzes wurden bei der Baudurchführung berücksichtigt.

2. Tätigkeit der Organe der Genossenschaft

Höhepunkt im genossenschaftlichen Leben im Geschäftsjahr 2010 war die ordentliche Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2009 am 16.06.2010. Der vom Vorstand vorgelegte und erläuterte Jahresabschluss wurde von der Vertreterversammlung am 16.06.2010 festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2009 entlastet.

Im Juli 2010 fand die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2009 und des Geschäftsbetriebes durch den Prüfungsverband statt. Im abschließenden Gespräch des Verbandsprüfers mit Aufsichtsrat und Vorstand wurde die ordnungsgemäße Geschäftsführung für das Jahr 2009 uneingeschränkt bestätigt und mit dem Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses 2009 attestiert.

Im Jahr 2010 wurden 10 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Darüber hinaus fanden zwei Beratungen des Aufsichtsrates mit den Obleuten und dem Vorstand statt.

14 Vorstandssitzungen fanden im Geschäftsjahr 2010 statt. Wesentliche Schwerpunkte der Vorstandsarbeit waren:

- ▷ Steuerung unterjährlich geplanter Einnahmen- und Ausgabenbudgets über die monatlichen bzw. vierteljährlichen Vorstandsvorlagen zu Ergebnissen der Kern- und wesentlichen Nebenprozesse mittels EDV-gestütztem Risikomanagementsystem;
- ▷ kurz- und mittelfristige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Präzisierung der langfristigen Unternehmensplanung mit den Schwerpunkten Finanz- und Liquiditätsplanung, Bauprogramm, Mietenentwicklung, Personalplanung;
- ▷ Mietänderungen auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels Berlin und Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Bestandsobjekte sowie Überarbeitung der Grundsätze zur Mietengestaltung;
- ▷ Anpassung der Unternehmensorganisation und –struktur, externes Personalkonzept;
- ▷ Verbesserungsprozesse und Anpassung des Qualitätsmanagementsystems an neue Anforderungen sowie Überwachungsaudit zum Zertifikat nach DIN EN ISO 9001:2008;
- ▷ Analyse, Steuerung und Überwachung der Entwicklung der Betriebskosten;
- ▷ Förderung des genossenschaftlichen Lebens, Mitwirkung im Beirat Satzung und in weiteren Beiräten und Arbeitsgruppen der Genossenschaft, Auswertung der Mitgliederbefragung 2009;
- ▷ Inhaltliche Vorbereitung der Klausurtagung mit dem Aufsichtsrat und Umsetzung der Ergebnisse;
- ▷ Betriebsvereinbarungen und Personalfragen;
- ▷ Mitgliederbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit.

3. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2010 durch Konzentration auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung sowie Bestandserhaltung des eigenen Wohnungsbestandes, den Markterfordernissen angepasst.

Am 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.148 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 165 noch im Eigentum der Genossenschaft befindliche Wohnungen in Eigentümergemeinschaften. Darüber hinaus wurden sieben Gewerbewohnungen (2009: 7), 11 Gästewohnungen (2009: 6), 23 sonstige Gewerbeeinheiten (2009: 25) sowie 286 sonstige Nebenräume (2009: 268), 376 Pkw-Stellplätze und Garagen (2009: 374) und 25 Pachtparzellen (2009: 26) sowie ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten bewirtschaftet.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken, ohne Betriebskosten, abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich 2010 gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben in TEUR):

	2010	2009	2008
	10.242	10.107	9.944

Die Erhöhungen gegenüber 2009 resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen in ausgewählten Objekten der Genossenschaft, Neuvermietungen mit entsprechenden Mietanpassungen und Senkung der Leerstandskosten aus Vermietung von Wohnungen.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren zeigt folgende Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

	2010	2009	2008
Neuvermietungen gesamt	189	196	203
davon Umzüge innerhalb der WG	35	32	40
Quote Neuvermietung	6,0 %	6,2 %	6,5 %

93% der Neuvermietungen im Jahr 2010 erfolgten im Segment der Ein- bis Drei-Raum-Wohnungen.

Die Zahl der Umzüge innerhalb der Genossenschaft zeigt, dass das Angebot des Vorstandes, altersgerechtes Wohnen in jeder Lebensphase anzubieten, von den Mitgliedern angenommen wird.

Das Wohnungsangebot der Genossenschaft ist marktgerecht, da auch im Jahr 2010 mehr Wohnungen vermietet als gekündigt wurden.

Es wurde damit nicht nur die Fluktuation kompensiert, sondern auch Leerstand abgebaut.



Ergebnis der Neuvermietungen in der WG nach Wohnbereichen

	2010	Quote 2010	2009	Quote 2009
Lichtenberg I (WBS 70 /11)	93	6,6 %	91	6,5 %
Lichtenberg II	43	4,9 %	59	6,7 %
Mitte	53	6,2 %	46	5,3 %
WG gesamt	189	6,0 %	196	6,2 %

Von den 189 Neuvermietungen wurden 44 Wohnungen (23,3%) sofort, ohne Leerstand und 145 Wohnungen (76,7%) nach zeitweisem Leerstand bzw. nach erfolgter komplexer Instandsetzung vermietet.

Wohnungskündigungen

Im Jahr 2010 wurden 186 Wohnungen der Genossenschaft von den Mietern gekündigt. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen durch die Mieter ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen, wie die Entwicklung der Fluktuationsrate zeigt.

	2010	2009	2008
Anzahl WE	3.148	3.151	3.146
Anzahl Kündigungen	186	180	191
Fluktuationsrate WG	5,91%	5,71%	6,07%

Bei vergleichbaren Genossenschaften liegt die Fluktuationsrate im Durchschnitt bei 7,15% und im Berliner Durchschnitt bei 8,2%. Diese Führungskennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch als ein Maßstab der Kundenzufriedenheit wurde unterschritten.

Vermietungsgrad/Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2010 war der Bestand der Genossenschaft zu 99,9 Prozent vermietet, d.h. am 31.12.2010 waren nur 2 Wohnungen im Vermietungsangebot. Diese Vollvermietung wurde auch im monatlichen Durchschnitt des Jahres 2010 erzielt.



Im Durchschnitt stand 2010 eine Leerwohnung nur 0,6 Monate leer (2009: 1,1 Monate). Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Dauer des Leerstandes ist die technisch notwendige Bauzeit von vier Wochen zur komplexen Instandsetzung der Leerwohnungen.

Hervorzuheben ist dabei, dass 86 Prozent des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in Plattenbauweise errichtet wurden. Die Vollvermietung wurde auch in den fünf- bis elfgeschossigen WBS 70-Bauten, die ca. 62 Prozent des Wohnungsbestandes umfassen, erreicht.

Der Wohnungsleerstand per 31.12. entwickelt sich wie folgt:

	2010	2009	2008
Leerstand in Wohneigentumsanlagen	0	0	1
Instandsetzung/Modernisierung	2	4	2
Zeitweiliger Leerstand (bis 3 Monate)	0	0	0
Leerstand länger als 3 Monate	0	0	0
Gesamt	2	4	3

Mit den 2 leerstehenden Wohnungen per 31.12.2010 ergibt sich eine Leerstandsquote von 0,1%, die wesentlich unter der Führungskennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch liegt.

Auch die vom BBU angegebenen aktuellen Leerstandsquoten Berliner Wohnungsunternehmen, Stand 31.12.2010, werden weit unterschritten:

Berlin gesamt:	3,0 Prozent
Stadtbezirk Lichtenberg:	2,1 Prozent
Stadtbezirk Mitte:	2,3 Prozent

Die Vollvermietung des Bestandes ist auf ein umfassendes Vermietungsmanagement zurückzuführen, das strikt nach Qualitätshandbuch geregelt ist, und die Konzentration des Personals auf das Kerngeschäft.

Die Erlösschmälerungen Nettokaltmiete und Betriebskosten aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken in Euro entwickelten sich mit Stand 31.12. wie folgt:

	2010	2009	2008
Summe Erlösausfall	57.920	64.106	78.699
dav. Erlösausfall Nettokaltmiete infolge Leerstand	41.070	39.626	57.939
dav. Erlösausfall Betriebskosten infolge Leerstand	16.850	24.480	20.760

Die Erlösschmälerungen Nettokaltmiete aus Leerstand konnten gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 TEUR gesenkt werden.

Die Kennzahl Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand in der WG per 31.12.2010 in Höhe von 0,40 Prozent der Nettokaltmiete Soll (2009: 0,39 Prozent) liegt unter der Führungskennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch.

Gründe für Wohnungskündigungen in der Genossenschaft

Auch 2010 wurden im Zusammenhang mit den Wohnungskündigungen auf freiwilliger Basis Gründe für die Wohnungskündigungen ermittelt und ausgewertet.

Ausgewählte Kündigungsgründe sind aus folgender Übersicht ersichtlich:

Gründe für Wohnungskündigung	2010 Anzahl	2010 Anteil in %	2009 Anzahl	2009 Anteil in %
Arbeitsplatz-/Wohnortwechsel	22	11,8	38	21,1
Tod des Mieters	19	10,2	19	10,6
Umzug Altersheim	22	11,8	10	5,6
Wohnung zu klein	19	10,2	21	11,7
Interne Umsetzung	35	18,8	32	17,8

41 Mitglieder (2009: 29) haben infolge Umzug in Altersheime oder Tod die Genossenschaft verlassen, das sind 22 Prozent der Kündigungen (2009: 16 Prozent).

Mitgliederbewegung im Jahr 2010

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2010	2009	2008
Mitgliederstand am 01.01.	4.279	4.281	4.292
Zugänge	154	176	172
davon Übertragung	19	25	18
Abgänge	209	178	183
davon durch Kündigung	153	131	134
davon durch Tod	24	20	26
davon durch Übertragung	21	26	21
davon durch Ausschluss	11	1	2
Mitgliederstand am 31.12.	4.224	4.279	4.281

Der Mitgliederbestand bewegt sich seit den letzten Jahren auf einem gleich bleibend stabilen Niveau. Neumitglieder werden zurzeit nur im Zusammenhang mit Neuvermietung von Wohnungen gewonnen.

Mitgliederstruktur im Jahr 2010

Die Struktur des Mitgliederbestandes wird in WohnData nach folgenden vorgegebenen Kategorien gegliedert und setzt sich zum 31.12.2010 wie folgt zusammen:

Struktur Mitgliederbestand zum 31.12.2010		
3.130	74,1 %	versorgte Mitglieder
202	4,8 %	Familienangehörige als Mitglieder
80	1,9 %	Mitglieder in Eigentumswohnungen
812	19,2 %	ruhende Mitglieder (ohne aktuellen Wohnraumbedarf)
4.224	100,0 %	Mitgliederbestand

Altersstruktur des Mitgliederbestandes

Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2010 beträgt 55,92 Jahre (2009: 55,19 Jahre).

Diese Entwicklung entspricht der allgemeinen Entwicklung in den klassischen Genossenschaften und ist Ergebnis der allgemein gestiegenen Lebenserwartung, der langen Verweildauer der Mitglieder in ihren Wohnungen, der hohen Wohnzufriedenheit und des relativ niedrigen Mietenniveaus in der Genossenschaft. Zugleich ist die Altersstruktur auch Ausdruck des stabilen Mitglieder- und Mieterbestandes der Genossenschaft.

In dieser Entwicklung liegt die Chance, durch intensive Mitgliederbetreuung und vielfältige Dienstleistungsangebote rund um das Wohnen die seit 2003 vorhandene Vollvermietung in der Genossenschaft nachhaltig zu sichern.

Darüber hinaus war im Jahr 2010 das Wohnen in unserer Genossenschaft für jüngere Mitglieder und Bewerber attraktiv, da über 62 Prozent der Neumieter unter 40 Jahre alt waren.

Pflege des Mitgliederbestandes / Mitgliederbetreuung

Auch im Jahr 2010 hat sich das genossenschaftliche Leben weiterentwickelt. Die Beiräte Satzung, Soziales, Mieten und Sicheres Wohnen haben dem Vorstand wesentliche Impulse für die Mitgliederbetreuung und Mitgliederbindung gegeben. Fortgeführt wurden die Initiativen „Mitglieder für Mitglieder“, Betreuung von sozial Schwachen und Mietschuldenberatung, Seniorenbetreuung sowie Sicherheit und Pflege des Wohnumfeldes. An diesen Aktivitäten haben ca. 1.100 Genossenschaftsmitglieder aktiv teilgenommen.

Das Arbeitsgebiet Soziales Wohnungsmanagement mit den Schwerpunkten Mietschuldenberatung und -betreuung, soziale Betreuung von Mitgliedern sowie Entwicklung des genossenschaftlichen Lebens hat sich zu einem wichtigen Element der Mitglieder- und Mieterbetreuung entwickelt.

Als soziales Angebot für junge Familien wurde die mit der Kita „Purzelbaum“ im Wohngebiet Friedrichsfelde abgeschlossene Patenschaftsvereinbarung weiterentwickelt. Die Patenschaft mit der Bürgermeister-Ziethen-Grundschule im Wohngebiet Friedrichsfelde wurde weiter vertieft. Damit wird das Angebot sozialer Betreuung insbesondere für junge Familien weiter vervollständigt.

Die vorhandenen Gästewohnungen waren 2010 mit durchschnittlich 45 Prozent gut vermietet. Die Mitgliedertreffpunkte in der Schillingstraße 30 und der Massower Straße 12 wurden gut genutzt, ebenso auch die Gästewohnungen anderer Genossenschaften.

Soziale Entwicklungen im Jahr 2010

Wichtige Indikatoren für die sozialen Entwicklungen waren:

- ▷ der Bestand an Altverträgen am Gesamtbestand der Nutzungsverträge,
- ▷ die Wohndauer der Mieter in der Genossenschaft,
- ▷ die Anzahl fristloser Kündigungen wegen Mietschulden und wegen Verstößen gegen die Hausordnung,
- ▷ der Anteil der Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe zur Gesamtmieterschaft,
- ▷ die Anzahl der aktiven Mieter, die sich in Privatinsolvenzen sowie in Betreuung befinden,
- ▷ der Bestand an Forderungen aus Vermietung von Wohnungen.

Altmietverträge

Der Anteil von noch immer ca. 40 Prozent Altmietverträgen am Gesamtvertragsbestand der Genossenschaft ist Ausdruck von stabilen und langfristigen Kundenbeziehungen. In allen Wohngebieten sind die Mieterstrukturen langfristig stabil und damit auch die sozialen Bindungen untereinander. Es zeigt sich fast in allen Häusern der Genossenschaft, dass Neumieter relativ zügig in bestehende soziale Bindungen einbezogen werden. Darüber hinaus sind die Gründergeneration und die ersten Nachfolger noch immer eng mit der Genossenschaft verbunden.

Wohndauer

Die durchschnittliche Wohndauer der Mieter der Genossenschaft beträgt 17,74 Jahre (2009: 18,78 Jahre). Die höchste durchschnittliche Wohndauer ist im Wohngebiet Mitte mit 21,29 Jahren (2009: 21,25 Jahre) vor Lichtenberg II mit 19,02 Jahren (2009: 18,78 Jahre) und Lichtenberg I (WBS 70/11) mit 14,77 Jahren (2009: 14,42 Jahre) zu verzeichnen.

Die hohe durchschnittliche Verweildauer der Mieter zeugt von einer guten Mieterbindung an die Genossenschaft und zeigt, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Genossenschaft stimmt, sich die Mitglieder in ihren Wohnungen und Wohngebieten wohl und gut betreut fühlen.

Fristlose Kündigungen

In den letzten drei Jahren hat sich der prozentuale Anteil der fristlosen Kündigungen, bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen der Genossenschaft, wie folgt entwickelt (Stand per 31.12.):

	2010	2009	2008
Prozentualer Anteil fristloser Kündigungen am Wohnungsbestand	0,48 %	0,41 %	0,70 %

Von den in den Jahren 2005 bis 2010 durch fristlose Kündigung betroffenen 104 Mitgliedern konnten 76 Mitglieder das Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft fortsetzen, das sind 73,1 Prozent der Betroffenen.

Damit wurden nicht nur wirtschaftliche Verluste minimiert, sondern auch den betroffenen Mitgliedern ihr soziales Umfeld, die Wohnung und die Nachbarschaft erhalten.

Aus dem Leben unserer Genossenschaft



Es ist ein wichtiges Element und Ziel der Mitgliederbetreuung, durch interne und externe Mietschuldnerberatung Schulden zu vermeiden, entstandene abzubauen und die Gefahr des Wohnungsverlustes zu verhindern. Durch rechtzeitige, d. h. präventive Beratung und Betreuung, wurden im Jahre 2010 Mietschulden in Höhe von 101 TEUR abgebaut.

Anteil der Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe

Der Anteil der bekannten Betroffenen am Gesamtmieterbestand der Genossenschaft in Prozent stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
WG Gesamt	5,50 %	5,46 %	5,06 %

Per 31.12.2010 ist der Anteil gegenüber 2009 konstant geblieben. Es ist davon auszugehen, dass der reale Anteil von Beziehern von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe noch höher liegt.

Trotz der angespannten finanziellen Situation, in denen sich die ALG II Bezieher befinden, sind durch die besondere Beratung und intensive Betreuung bei diesen so gut wie keine Mietschulden entstanden.

Anzahl der Mieter, die sich in Privatinsolvenzen sowie in Betreuung befinden

Die Anzahl der betroffenen Mieter an der Gesamtmieterschaft der Genossenschaft liegt insgesamt bei 2,22 Prozent (Vorjahr: 2,09 Prozent), davon befinden sich 1,24 Prozent der Mieter in Privatinsolvenz und 0,98 Prozent in Betreuung.

Forderungen aus Vermietung

Auf der Grundlage des Mahn- und Klagewesens, der Mietschuldnerberatung und der gründlichen Bonitätsprüfung bei Neuvermietung konnten die Forderungen aus der Vermietung von Wohnungen gegenüber den Vorjahren weiter gesenkt werden.

Der Stand der bilanziellen Forderungen in TEUR aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken gegenüber den Vorjahren stellt sich wie folgt dar:

	2010	2009	2008
	19,4	14,4	22,5

Einzelwertberichtigungen wurden im Jahr 2010 in Höhe von 11,0 TEUR vorgenommen (2009: 11,3 TEUR).

Nicht einbringbare Forderungen wurden nach Bewertung auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Titulierte Forderungen werden seit 2003 durch ein Inkassobüro bearbeitet.

4. Laufende Investitionen

Mit den im Jahr 2010 durchgeführten Maßnahmen wurde der vorhandene Bestand an die Bedürfnisse der Neu- und Bestandskunden angepasst. Notwendige Maßnahmen zur Energieeinsparung, Senkung der Betriebskosten und des Umweltschutzes wurden bei der Durchführung berücksichtigt.

Schwerpunkt der Maßnahmen Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Einzelmaßnahmen Bau waren die notwendige Erneuerung von Bauteilen, die weitere Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen und die vorbeugende Wartung, um dem Baulterungsprozess entgegenzuwirken.

Die Durchführung der Bauvorhaben fand bei den Mitgliedern und Mietern eine hohe Akzeptanz, was sich in den hohen schriftlichen Zustimmungen zu den angekündigten Maßnahmen widerspiegelte.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 4.241 TEUR Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten aufgewendet:

▷ **Nachrüstung Balkone/Terrassen**

An den Wohnhäusern Neue Blumenstraße 1-4, 11-13 und 19-21 wurden insgesamt 78 Balkone nachgerüstet. An das Wohnhaus Robert-Uhrig-Straße 20-28 wurden 13 Balkone und 9 Terrassen und an das Wohnhaus Zachertstraße 65-73 wurden 9 Terrassen angebaut.

Mit der Nachrüstung der Balkone/Terrassen an den vorgenannten Objekten wurden ein Wohnflächenzuwachs von insgesamt 359 m² und eine Aufwertung der Wohnhäuser im Wohngebiet erzielt. Aus Witterungsgründen konnte die geplante Instandsetzung der Außenanlagen in 2010 nicht mehr ausgeführt werden; die Arbeiten wurden ins Jahr 2011 verlagert.

Beim Bauvorhaben Nachrüstung der Balkone in der Neuen Blumenstraße 1-4, 11-13 und 19-21 war ein Sanierungsbeirat, bestehend aus Mitgliedern der Genossenschaft, baubegleitend tätig.

▷ **Instandsetzung Hauseingangsbereiche**

Mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche Am Tierpark 12-26 einschließlich der Erneuerung der Hauseingangstüren und Verlegung der Briefkastenanlagen in den Außenbereich wurde das Programm zur Instandsetzung der Hauseingangsbereiche im Wohnbereich Alt-Friedrichsfelde abgeschlossen.

Umrüstung Lüftungsanlage und Drempeldämmung in der Möllendorffstraße 11-22, Rutnikstraße 2a-18 und in der Rudolf-Reusch-Straße 41-55.

Zur Verbesserung der Wohnungslüftung und Vermeidung von Schimmelbildung wurden die Lüftungsanlagen von Schwerkraftlüftung auf mechanische Abluftanlagen umgerüstet. Im Zusammenhang mit der Umrüstung wurden die Drempel mit Rockwool-Granulat gedämmt und Regel-air-Elemente (Fensterfalzlüfter) in die Fenster eingebaut.

▷ **Komplexe Wohnungsinstandsetzung von insgesamt 138 Wohnungen**

Für die Bereitstellung von vermietungsfähigen Wohnungen, die den Qualitätsanforderungen des Vorstandes entsprechen, wurden 1.077 TEUR aufgewendet, 119 TEUR zusätzlich entfielen auf Schönheitsreparaturen.

▷ **Umbauwohnungen**

Umbau von 6 Wohnungen; davon wurden drei Wohnungen in jeweils zwei kleinere Wohnungseinheiten umgebaut, in zwei Wohnungen wurden die Grundrisse verändert und zwei Einraumwohnungen wurden zu einer Zweiraumwohnung zusammengelegt.



➤ Einzelmaßnahmen altersgerechtes Wohnen

Zur Erhöhung der Mobilität und des Wohnkomforts insbesondere für ältere Mitglieder und Mieter wurden in den einzelnen Wohngebieten Rollatorenboxen aufgestellt. Auf Anforderung und Wunsch erfolgten weitere Einzelmaßnahmen, wie Umbau von Wannen- zu Duscbädern und das Anbringen von Haltegriffen.

Der vom Vorstand bestellte Geschäftsbesorger war auch im Jahr 2010 mit der Bauvorbereitung, Baubegleitung und Baunachbereitung der Bau- und Instandsetzungsvorhaben beauftragt.

Die Mitglieder der Genossenschaft waren im Jahr 2010 auch bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu beteiligen. In die private Finanzierung von Kaltverglasungen wurden 65 TEUR investiert.

Auch bei anderen Modernisierungsleistungen, wie z.B. Badumbau und dem Einbau neuer Wohnungs- und Zimmertüren wurden finanzielle Eigenleistungen der Mitglieder erbracht, die in das Eigentum der Genossenschaft übergingen. Neben dem Vorteil für die Genossenschaft bei der Wiedervermietung steigt damit zugleich auch die Mieterbindung.

5. Umweltschutz

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.



Die Genossenschaft strebt dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser, Boden und Abfall an.

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2009 legt mit höheren Anforderungen an Bauteile die Ausweitung des Anwendungsbereiches der Energieeinsparverordnung auf Gebäude im Bestand fest.

Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde für die nächsten 10 Jahre die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart.

Durch geringinvestive Maßnahmen in den Heizungs- und Warmwasseranlagen wurden im Jahr 2010 weitere Reduzierungen des Energieverbrauchs erreicht.

Die vorliegenden Energieverbrauchsausweise der Wohngebäude liegen im grünen Bereich, d.h. unter 100 kWh/m²/a. Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet.

Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung, neue Fenster, Heizungs- und Warmwasseraufbereitung, wirken hier nachhaltig.

In Kooperation mit dem Cleveren Kiez e.V., einem Verein zur Förderung des Umweltschutzes durch den effizienten und ressourcenschonenden Umgang mit Energie, wurden den Mitgliedern der Genossenschaft im Jahr 2010 Angebote zur Energiesparberatung unterbreitet, um Möglichkeiten aufzuzeigen, wie zukünftig deutlich Energie und damit Kosten zu sparen sind.

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 70.000 m² Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 850 Bäumen.

Für Bäume, die krank sind bzw. die aus anderen Gründen entfernt werden mussten, erfolgten Ersatzpflanzungen.

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst und dort, wo es möglich war, entsiegelt. Es wurden neue Grünflächen angelegt, um Versickerungsflächen für Niederschlagswasser zu schaffen und Niederschlagswasserleitungen umgebaut. Weitere Entsiegelungen, z.B. durch Verringerung der Breite von Gehwegen oder Zuwegungen, sind im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt.



6. Finanzierungsmaßnahmen

Wie bereits in den Vorjahren konnten, durch die vorzeitige Umschuldung und den Abschluss von einem weiteren Forwarddarlehen, die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt ausgenutzt werden. Dies führt zu einer wirtschaftlich genauen Planungsgrundlage. Die Kreditverbindlichkeiten der Genossenschaft sind über Umschuldungen bis zum Jahr 2017 abgesichert. Die nächste Prolongation ist für das Jahr 2017 terminisiert.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2010 über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 56.039,0 TEUR (Vorjahr 57.896,9 TEUR). Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Senkung um 1.857,9 TEUR, die durch die planmäßige Tilgung erreicht wurde.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte im Berichtsjahr ausschließlich durch den Einsatz von Eigenkapital der Genossenschaft. Die Hauptfinanzierungsquelle der geplanten Investitionsmaßnahmen und der weiteren Geschäftstätigkeit bilden die Einnahmen aus der Vermietung. Es wurden für die Folgejahre keine Darlehensaufnahmen geplant.

Der Ankauf von 2 Grundstücken in Höhe von 535,5 TEUR wurde im Wesentlichen aus den Ausgleichszahlungen für Leitungsrechte auf Grundstücken der Genossenschaft finanziert.

7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	31. Dezember 2010	31. Dezember 2009
Vorstand	3	3
Kaufmännische Angestellte	10	12
Technische Angestellte	10	10
Hausmeister	4	4
Hauswarte	3	3
Gesamt:	30	32

Neben den Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2010 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 26 erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter in Vollzeit und 1 Mitarbeiter in Teilzeit zur Verfügung.

Die Personalentwicklung verlief in der Genossenschaft planmäßig entsprechend dem Personal-konzept vom Vorstand.

Die Organisations- und Aufbaustruktur wurde gemäß Personalkonzept und Qualitätsmanagement-system den neuen Anforderungen angepasst.

Um die Qualifikation des Personalbestandes zu fördern, nahmen im Jahr 2010 die Mitarbeiter an zahlreichen betrieblichen und außerbetrieblichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil.

Es wurden dafür Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 16,4 TEUR (2009: 21,3 TEUR) in An-spruch genommen.

Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen im Jahr 2010 waren die Wohnungsverwaltung, Mietrecht, Vermietung, technisches Bestandsmanagement, Betriebskosten, Datenschutz, Bilanz-recht, Qualitätssicherung und Kundenorientierung.

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Notenbankfähigkeit

Mit Schreiben vom 01.11.2010 wurde der Genossenschaft von der Deutschen Bundesbank wieder die Notenbankfähigkeit bescheinigt.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist 2010 der GWV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögens-bildung mbH beigetreten.

Betriebskostenabrechnung 2009

Die Betriebskostenabrechnung 2009 erfolgte termingerecht im Juni 2010. Die Zustimmungs-quote von 99,66% der Mieter zur Betriebskostenabrechnung 2009 ist Ausdruck der hohen Kun-den-zufriedenheit.

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgte zum 01.08.2010 gemäß § 560 (4) BGB. Grundlage für die Neuberechnung der Vorauszahlungen waren die tatsächlichen Kosten im Abrechnungsjahr 2009.

Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen wurden der Genossenschaft avisierte Kostensteigerungen bei der Anpassung berücksichtigt.

Ausgleichszahlungen für Leitungsrechte auf Grundstücken der Genossenschaft

Auf der Grundlage § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 11.01.1995 (Anlagenrechte) wurden Verhandlungen zum Abschluss von Vereinbarungen mit den Berliner Wasserbetrieben, den Berli-ner Verkehrsbetrieben, der GASAG und der Deutschen Telekom zu entsprechenden Ausgleichs-zahlungen geführt. Dabei konnten alle Fälle, bis auf weitere Forderungen gegenüber der GASAG, abgeschlossen werden.

II. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen
	2010		2009		
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,7	0,0	0,0	0,0	3,7
Sachanlagen	107.652,5	92,5	108.143,5	92,0	- 491,0
Finanzanlagen	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
	107.659,7	92,5	108.143,5	92,0	- 483,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen	4.875,6	4,2	4.757,4	4,1	118,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	439,6	0,4	424,3	0,4	15,3
Wertpapiere	1.407,0	1,2	983,8	0,8	423,2
Liquide Mittel	2.001,4	1,7	3.191,9	2,7	-1.190,5
	8.723,6	7,5	9.357,4	8,0	- 633,8
Bilanzvolumen	116.383,3	100,0	117.500,9	100,0	-1.117,6
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	54.058,0	46,4	53.249,0	45,3	809,0
Fremdkapital	56.039,0	48,2	57.896,9	49,3	-1.857,9
Rückstellungen	0,0	0,0	171,0	0,1	-171,0
	110.097,0	94,6	111.316,9	94,7	-1.219,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	99,4	0,1	101,6	0,1	-2,2
Erhaltene Anzahlungen	5.184,0	4,5	5.041,4	4,3	142,6
Verbindlichkeiten	1.002,9	0,8	1.041,0	0,9	- 38,1
	6.286,3	5,4	6.184,0	5,3	102,3
Bilanzvolumen	116.383,3	100,0	117.500,9	100,0	-1.117,6

Im Berichtsjahr 2010 ist die Bilanzsumme um 1.117,6 TEUR auf 116.383,3 TEUR gesunken. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 107.659,7 TEUR wird durch ausreichend Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens hat sich auf 107.659,7 TEUR vermindert (108.143,5 TEUR in 2009). Das ist im Wesentlichen durch die planmäßige Abschreibung in das Sachanlagevermögen begründet.

Der Anteil der langfristigen Finanzierung ist durch Umschuldung und Tilgung auf 110.097,0 TEUR = 94,6 Prozent (111.316,9 TEUR = 94,7 Prozent in 2009) gesunken.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 46,4 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozent gestiegen. Die Zunahme ergibt sich aus dem positiven Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 und der ertragsneutralen Einstellung der Rückstellung für Bauinstandhaltung per 01.01.2010 in Höhe von 171,0 TEUR.

Die Höhe der Eigenkapitalquote, berechnet auf der Grundlage der Endbilanzen ohne Verrechnungen und Anpassungen, liegt nach wie vor über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Die Entwicklung stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapitalquote in %	46,4	45,3	44,3	42,7	41,9

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31.12.2010 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

Die flüssigen Mittel, einschließlich der Wertpapiere, entwickelten sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt (Angaben in TEUR):

	2010	2009
Stand 1. Januar	4.175,7	3.904,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 767,3	271,7
Stand 31. Dezember	3.408,4	4.175,7

Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel werden aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung verdeutlicht (Angaben in TEUR):

Cashflow	2010	2009
aus laufender Geschäftstätigkeit	3.024,7	3.349,6
aus Finanzierungstätigkeit	- 1.872,0	- 1.824,6
aus Investitionstätigkeit	- 1.920,0	- 1.253,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 767,3	- 271,7

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2010 resultiert aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Position B Umlaufvermögen „Flüssige Mittel“ und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, geführt unter der Position B Umlaufvermögen „sonstige Wertpapiere“.



Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird benötigt für die Tilgung langfristiger Kredite (planmäßig 1.857,9 TEUR im Berichtsjahr) und für die durchgeführten Investitionen (1.920,0 TEUR).

Gemäß der Praxis der letzten Jahre wird in Vorbereitung des Planes für das Folgejahr jährlich auch das langfristige Entwicklungskonzept überarbeitet und aktualisiert.

Im Entwicklungskonzept 2020 sind für die folgenden Jahre im Ergebnis des modernisierten Bestandes in der Genossenschaft Baumaßnahmen nur aus Eigenmitteln und damit auch keine weitere Aufnahme von Krediten geplant.

Die Entwicklung der liquiden Mittel, einschließlich der täglich verfügbaren sonstigen Wertpapiere, stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar (Angaben in TEUR):

	2010	2009	2008	2007	2006
Liquide Mittel	3.408,4	4.175,7	3.904,0	3.959,5	3.610,9

Überschüssige flüssige Mittel werden auf der Grundlage des Liquiditätsplanes sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Entwicklungen grundsätzlich als Festgeld angelegt.

Dort, wo mit Lieferanten Skonto-Abzugsmöglichkeiten vertraglich vereinbart waren, wurden diese stets in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelbestand resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und den Entschädigungsleistungen gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz.



IV. ERTRAGSLAGE

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung in Gegenüberstellung zu den Zahlen des Vorjahres zeigt folgende Ergebnisse:

	2010		2009		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.286,5	97,2	15.013,0	95,7	273,5
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	312,3	2,0	528,6	3,4	- 216,3
Bestandsveränderungen	118,1	0,8	148,9	0,9	-30,8
	15.716,9	100,0	15.690,5	100,0	26,4
Betriebskosten und Grundsteuer	4.908,5	31,2	4.799,8	30,6	108,7
Instandhaltungsaufwand	3.049,9	19,4	2.815,3	17,9	234,6
Personalaufwand	1.313,9	8,4	1.223,7	7,8	90,2
Abschreibungen Anlagevermögen	2.403,8	15,3	2.370,8	15,1	33,0
Zinsaufwand	2.947,4	18,8	3.041,6	19,4	- 94,2
Sonstiger Aufwand	512,2	3,2	504,4	3,2	7,8
	15.135,7	96,3	14.755,6	94,0	380,1
Betriebsergebnis	581,2	3,7	934,9	6,0	- 353,7
Zinsergebnis	71,8		108,4		- 36,6
Steuern v. Einkommen und Ertrag	- 0,9		0,0		- 0,9
Jahresüberschuss	652,1		1.043,3		- 391,2

Die Ertragslage zeigt im zusammengefassten Ergebnis aus Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, den sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen sowie den Bestandsveränderungen eine Zunahme von insgesamt 26,4 TEUR.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 273,5 TEUR resultieren aus den Mieterhöhungen und den reduzierten Erlösschmälerungen infolge der stabil niedrigen Leerstandszeiten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 216,3 TEUR gesunken. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den bereits 2009 erzielten Vereinbarungen über Ausgleichsansprüche, so dass in 2010 nur die weiteren Verhandlungen mit den Versorgern zu Erträgen führten.

Für die Zunahme der Aufwandsseite um 380,1 TEUR sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Steigerung der Betriebskosten um 108,7 TEUR ergibt sich aus den erhöhten Preisen kommunaler Anbieter und den vertraglich vereinbarten Preisgleitklauseln.

Die Zunahme der Instandhaltungsaufwendungen um 234,6 TEUR resultiert vorwiegend aus der vorgenommenen Instandsetzung der Hauseingangsbereiche und aus der Wohnungsvermietung, um der veränderten Nachfrage nach individuellem Wohnraum für Mitglieder und Neumitgliedern gerecht zu werden.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund der vollzogenen Umstrukturierungen insgesamt seit 2010, wie geplant gestiegen (90,2 TEUR).

Der Zinsaufwand wurde durch die planmäßige Tilgung und die vorzeitige Umschuldung langfristiger Kredite um 94,2 TEUR gesenkt.

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 652,1 TEUR ab. Das bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 391,2 TEUR.

V. RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Das Risikomanagementsystem wird jährlich überprüft und entsprechend den neuen Anforderungen, die sich sowohl aus dem kundenorientierten Qualitätssicherungssystem nach DIN EN ISO 9001:2008 als auch aus erfolgten Ratings und Benchmarks durch Dritte ergeben, angepasst.

Erfasst, beobachtet und bewertet werden strategische, operative und organisatorische Risiken in den vom Vorstand festgelegten internen und externen Risikofeldern am Ort ihrer Entstehung. Internes Kontrollsystem, betriebliches Controlling und Risikofrühwarnsystem sind so aufgebaut, dass identifiziert, gemessen und zeitnah Regelungen zur Risikoüberwachung sowie zur Risikodokumentation und Risikovorsorge getroffen werden können. Wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse und Bewertung der Risiken aus internen und externen Risikofeldern im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung bis 2020.

Die Messung und Bewertung der Risiken ist fester Bestandteil der Vorstandssitzungen. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information des Vorstandes zur Beurteilung der Ist-Entwicklung und Korrektur der Abweichung von Planwerten durch entsprechende Maßnahmen.

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 2020 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen im April 2011 unterrichtet.

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Fremdmittelfinanzierung, Liquidität, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal beobachtet, gemessen und bewertet.

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2010, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, dem Managementbericht nach DIN EN ISO 9001:2008, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind langfristig mit Krediten finanziert und über Forwarddarlehen für Prolongationen von auslaufenden Darlehen bis einschließlich 2013 gesichert.

Geplant ist, bis 2020 Baumaßnahmen nur aus Eigenmitteln zu finanzieren. Sowohl in der mittelfristigen Planung als auch in dem langfristigen Finanzkonzept ist zurzeit eine notwendige Liquiditätsreserve von je zwei Nettokalmieten vorgesehen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Mit den gewachsenen Liquiditätsreserven im Jahr 2010 haben sich die operativen und strategischen Handlungsmöglichkeiten zur Minimierung der Risiken der künftigen Entwicklung wesentlich verbessert, zugleich eröffnen sich auch neue Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft.

Ca. 86% des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sind in industrieller Bauweise errichtet. Darin liegen sowohl beherrschbare Risiken aber zugleich auch Chancen für die künftige Entwicklung.

Die Baureihen der WBS 70, die von Fachfremden oftmals in ihren baulichen Möglichkeiten unterschätzt werden, bieten vielfältige Möglichkeiten der kostengünstigen Marktanpassung. Durch Grundrissveränderungen konnten so seit Jahren attraktive Wohnungen angeboten und zügig vermietet werden. Darüber hinaus sichert die integrierte Wärmedämmung Energieverbrauchswerte, die im Bereich mehrgeschossigem Neubau liegen.

Die Aufbau- und Ablauforganisation entspricht den Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 bei der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestandes im Interesse der Mitglieder.

Das vorhandene Qualitätssicherungssystem umfasst die Bestandteile Planung, Lenkung, Sicherung und Prüfung aller Kern- und Nebenprozesse. Mit dem jährlichen Auditing der Prozessabläufe werden die Organisationsstruktur sowie einzelne Arbeitsabläufe auf Aktualität überprüft und an die Anforderungen der Kunden angepasst.

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

Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern auch in der Mitgliederbetreuung ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen und die Genossenschaft weiterempfehlen. Die durchgehend positiven Ergebnisse der Mitgliederumfrage 2009 bestärken uns zusätzlich in dieser Auffassung.

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

Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft konzentriert sich auch zukünftig auf die Kernprozesse Mitgliederwesen sowie Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Vorrangige Ziele sind dabei, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft auszubauen und zu gestalten.

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

Aus der vorliegenden kurz- und mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung, der langfristigen Unternehmensplanung 2020 sowie dem Risikomanagementsystem sind gegenwärtig keine unternehmens- und bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft erkennbar.

Das Risikomanagementsystem ist stärker als zuvor auf die Erkennung und Minimierung von negativen Einflüssen aus der gegenwärtigen Liquiditäts-, Finanz- und Wirtschaftskrise ausgerichtet.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist absehbar jederzeit gewährleistet.

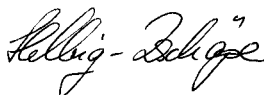
Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern und ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2010 erzielten sehr guten Ergebnisse im Interesse unserer Mitglieder.

Berlin, 31.05.2011

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Heyne



Dr. Helbig-Zschäpe



Schumacher

- V O R S T A N D -



Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2010

Im 55. Jahr unserer Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG können wir erneut feststellen: Das zurückliegende Jahr 2010 war wirtschaftlich und finanziell erfolgreich. Der Leerstand lag durchschnittlich unter einem Prozent, die Vermögenslage ist ausgeglichen, alle Zahlungsverpflichtungen wurden pünktlich bedient. Die Forderungsausfälle blieben auf niedrigem Niveau. Bestandsgefährdende Risiken sind im langfristigen Entwicklungskonzept der Genossenschaft nicht zu erkennen.

Auch künftig wird der Aufsichtsrat seine ganze Aufmerksamkeit und Aktivität darauf richten, dieses im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen erfreuliche Niveau zu halten, indem wir das Wohnungsangebot und die Miethöhen wettbewerbsfähig und bezahlbar gestalten, Kosten begrenzen und den Genossenschaftsgedanken im Sinne der Mitglieder stärken.

Vor diesem Hintergrund können wir uns als Wohnungsbaugenossenschaft mit Stolz mit der neuen, weithin sichtbaren Fassadengestaltung „Friedrichsfelder Tor“ präsentieren, die wir Anfang Mai der Öffentlichkeit und den Medien darbieten konnten. Wir freuen uns, dass diese künstlerische Gestaltung unserer Häuser nicht nur von der weit überwiegenden Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder begrüßt wurde, sondern auch im Bezirk Lichtenberg und bei anderen Wohnungsbauunternehmen Interesse und Anerkennung gefunden hat.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hat 2010 die ihm nach Genossenschaftsgesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Dabei wurde die Transparenz aller Geschäftsvorgänge und Beschlüsse zur Entwicklung der Genossenschaft gewährleistet. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Kontrollpflicht in vollem Umfang nachgekommen und hat den Vorstand beratend begleitet. Er hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichterstattung des Vorstandes gemäß Informationsordnung über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft, die Geschäftspolitik sowie über weitere wesentliche Ereignisse und Entwicklungen unterrichten lassen.

Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte waren insbesondere:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung;
- die monatliche Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung;
- die Plan-Ist-Bewertung der Finanz- und Erfolgsplanung;
- die Bauplanung, insbesondere zur Verbesserung der Qualität und Attraktivität des Wohnungsbestandes;
- die Weiterentwicklung der Mietengrundsätze, die Mieten einschließlich Betriebskosten sowie die Mitgliederbewegung;
- die Entwicklung des Personalbestandes und der Verwaltungskosten sowie das Personal-konzept.

Im Geschäftsjahr fanden 10 Aufsichtsratssitzungen statt, eine davon als zweitägige Klausurtagung zur Perspektivplanung. Zwei Aufsichtsratssitzungen fanden gemeinsam mit den Obleuten, deren Stellvertretern und dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG statt.

Die 4 Ausschüsse des Aufsichtsrates haben 46 Beratungen durchgeführt. Aufsichtsratsmitglieder haben an 16 Beratungen von Beiräten und Arbeitsgruppen teilgenommen. In Schulungen hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig auf den Gebieten Finanzierung, Bilanzrecht und Genossenschaftsrecht weitergebildet.

Weitere Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse waren:

- ▷ die Weiterentwicklung des planerischen und finanziellen Entwicklungskonzepts 2019 mit den finanziellen, baulichen und personellen Entwicklungsleitlinien der Genossenschaft;
- ▷ die Vorbereitung und Beratung des Jahresabschlusses 2010;
- ▷ die Themen Energieökonomie und Nutzung regenerativer Energien;
- ▷ die weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, u.a. durch den Anbau von Balkonen, durch Wohnungsumbau sowie der Anbau von Aufzügen.

Vorrangig für die Arbeit des Aufsichtsrates bleiben die Schwerpunkte:

- ▷ Stärkung des Genossenschaftsgedankens, u.a. durch Grundsätze zur Gestaltung der Mieten und weitere Serviceangebote, wie altersgerechtes Wohnen;
- ▷ weitere wirtschaftliche Konsolidierung, der konsequente Schuldenabbau und die Risikovorsorge;
- ▷ weitere Rationalisierung der Unternehmensorganisation und Aufwandssenkung bei gleichzeitiger Verbesserung des Leistungsangebotes;
- ▷ weitere konsequente Begrenzung des Leerstandes bzw. der Kosten für die Wiedervermietung und der Forderungsausfälle.

Der Prüfungsverband wird den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 im Juli 2011 prüfen. Eine Vorprüfung fand am 15.04. 2011 statt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 28, Absatz 1 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

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

Der Vorschlag des Vorstandes, den Jahresüberschuss in Höhe von 652.114,11 Euro in die Ergebnismrücklage einzustellen, wurde beraten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 652.114,11 Euro in die Ergebnismrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht den Vertretern, Obleuten und den Mitarbeitern ebenso wie dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Berlin, 31.05.2011

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Dr. Heinz Gerzanna
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aktiva

	31.12.2010 Euro	31.12.2010 Euro	31.12.2009 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.695,00	6,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.505.401,00		107.549.426,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	208.643,95		209.232,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	515.988,00		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.932,00	107.652.538,11	67.256,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.450,00	0,00
		107.659.683,11	108.143.494,20
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.875.554,51	4.757.421,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.403,69		14.402,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.125,39
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.384,81		5.380,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	414.847,29	439.635,79	402.425,12
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		1.406.962,88	983.828,32
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.001.448,93	3.191.863,90
Bilanzsumme		116.383.285,22	117.500.940,93

Passiva

	31.12.2010 Euro	31.12.2010 Euro	31.12.2009 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	144.305,00		123.225,00
der verbleibenden Mitglieder	3.553.685,00		3.590.420,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.160,00	3.709.150,00	9.610,00
II. Ergebnisrücklagen	46.364.963,00		46.364.963,00
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG: Euro 21.985,00 (Vorjahr Euro 21.985,00)			
2. Gesetzliche Rücklage für das Geschäftsjahr eingestellt: Euro 65.211,41 (Vorjahr Euro 104.329,95)	1.270.999,68		1.205.788,27
3. Andere Ergebnisrücklagen für das Geschäftsjahr eingestellt: Euro 586.902,70 (Vorjahr Euro 938.969,53)	2.712.862,25	50.348.824,93	1.954.959,55
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	652.114,11		1.043.299,48
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	652.114,11	0,00	1.043.299,48
		54.057.974,93	53.248.965,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Bauinstandhal- tung	0,00		171.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	99.400,00	99.400,00	101.614,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kre- ditinstituten	56.039.017,59		57.896.922,41
2. Erhaltene Anzahlungen	5.184.021,01		5.041.376,08
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.187,41		73.153,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	889.023,08		923.860,66
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 18.538,29 (Vorjahr Euro 17.325,61)	42.661,20	62.225.910,29	44.048,31
Bilanzsumme		116.383.285,22	117.500.940,93

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 Euro	2010 Euro	2009 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.325.484,34		15.050.800,79
b) aus Betreuungstätigkeit	18.001,47		42.669,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	720,55	15.344.206,36	1.032,53
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		118.133,35	148.917,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		253.372,71	444.675,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.471.868,31	7.113.346,71
5. Rohergebnis		8.243.844,11	8.574.748,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.104.835,00		1.007.260,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	209.093,32	1.313.928,32	216.475,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.403.781,47	2.370.778,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		381.877,45	388.078,44
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		71.827,97	108.400,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.947.431,52	3.041.615,82
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.268.653,32	1.658.940,88
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		897,77	0,00
13. Sonstige Steuern		615.641,44	615.641,40
14. Jahresüberschuss		652.114,11	1.043.299,48
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		652.114,11	1.043.299,48
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte aufbauend auf die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06. März 1987, in der geänderten Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25. Mai 2009.

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2009 sind bis auf die erfolgsneutrale Einstellung der Rückstellung für Bauinstandhaltung per 01.01.2010 in Höhe von TEUR 171,00 in die Ergebnisrücklagen, unverändert übernommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte wurde wie folgt festgelegt:

	Jahre
Wohngebäude	50
Geschäftsgebäude	25
Garagen	10
Parkplätze	15

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel unter „Abgang“ geführt. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten netto zwischen EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 liegen, werden im Zugangsjahr als Sammelposten aktiviert und jeweils über 5 Jahre abgeschrieben.

In der Position Unfertige Leistungen (EUR 4.875.554,51) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2010 ausgewiesen, die zu Anschaffungskosten bewertet werden. Die Abrechnung erfolgt in 2011.

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 Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden per 01.01.2010 erfolgsneutral in die Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 171.000,00 eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Anlage 1, verwiesen. Erhöhend wirkt sich der aktivierte Balkon- und Terrassenanbau in 2010 aus, sowie der Ankauf von einem kleineren Grundstück. Diese werden in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als Zugang bilanziert.

Der Ankauf von einem weiteren Grundstück wird in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten als Zugang ausgewiesen. Die Beteiligung an der GVV wurde 2010 im Zugang aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

	gesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	19.403,69	2.473,07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.384,81	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	414.847,29	0,00
	439.635,79	2.473,07

In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt in Höhe von TEUR 47,2 und Forderungen an Versorgungsbetriebe gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz in Höhe von TEUR 280,1 enthalten. Der unstrittige Entschädigungsbetrag gegenüber der GASAG beträgt TEUR 54,1.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG besteht unverändert in Höhe von EUR 46.364.963,00.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Anlage 2, verwiesen.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Jahresüberschuss (TEUR 652,1) wurde in Höhe von TEUR 652,1 in die Ergebnismrücklagen eingestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Stand am 01. Januar 2010	4.279
Zugänge	154
Abgänge	
durch Kündigung	153
durch Tod	24
durch Übertragung	21
durch Ausschluss	11
Stand am 31. Dezember 2010	4.224

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 36,7 auf TEUR 3.553,7 vermindert.

Die Mitglieder waren Ende 2010 mit 22.927 Anteilen zu je EUR 155,00 an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von TEUR 3.553,7.

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

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den Vorstandsmitgliedern:

	2010	2009
Angestellte	22	22
Hausmeister	4	4
Hauswarte	3	3
	29	29

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe
Ernst Schumacher
Klaus Heyne

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Heinz Gerzanna,	Vorsitzender	Rentner
Dr. Helmut Köhler,	stellv. Vorsitzender	Rentner
Thomas Bencard,	Schriftführer	Journalist
Günter Freitag,		Rentner
Elke Hinze,		Buchhalterin
Dr. Wolfgang Predl,		Rentner
Annett Schlotte,		Kauffrau für Grundstücksverkehr und Wohnungswirtschaft
Günter Städter,		Rentner
Reiner Weingarth,		Technischer Angestellter in der Vermessung


Anlagen

Anlagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 31.05.2011


Dr. Helbig-Zschäpe


Schumacher


Heyne

- V O R S T A N D -

Anlagenspiegel per 31. 12. 2010

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2010 Euro	Kumulierte Ab- schreibungen 01. 01. 2010 Euro	Abschrei- bungen des Ge- schäfts- jahres Euro	Auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen Euro	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2010 Euro	Buchwerte 31. 12. 2010 Euro	Buchwerte 01. 01. 2010 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.721,17	4.193,56	0,00	21.914,73	17.715,17	504,56	0,00	18.219,73	3.695,00	6,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	144.065.732,08	1.331.242,99	0,00	145.366.975,07	36.486.305,99	2.375.268,08	0,00	38.861.574,07	106.505.401,00	107.549.426,09
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- bauten und anderen Bauten	241.927,96	0,00	0,00	241.927,96	32.695,01	569,00	0,00	33.284,01	208.643,95	209.232,95
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	515.988,00	0,00	515.988,00	0,00	0,00	0,00	0,00	515.988,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.985,39	65.099,83	8.005,26	366.079,96	241.729,39	27.419,83	8.001,26	261.147,96	104.932,00	67.256,00
Summe Sachanlagen	145.121.218,59	1.912.330,82	8.005,26	147.025.544,15	36.977.730,39	2.403.276,91	8.001,26	39.373.006,04	107.652.538,11	108.143.488,20
Finanzanlagen										
Beteiligungen	0,00	3.450,00	0,00	3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	145.138.939,76	1.919.974,38	8.005,26	147.050.908,88	36.985.445,56	2.403.781,47	8.001,26	39.391.225,77	107.659.683,11	108.143.494,20

Anlage 2 zum Jahresabschluss 2010

Verbindlichkeiten per 31. 12. 2010

(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt - Euro -	davon Restlaufzeit			- Euro -	gesichert Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.039.017,59 (57.896.922,41)	2.464.672,48 (1.857.905,03)	10.115.652,57 (10.115.432,25)	43.458.692,54 (45.923.585,13)	56.039.017,59 (57.896.922,41)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschuld Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	5.184.021,01 (5.041.376,08)	5.184.021,01 (5.041.376,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.187,41 (73.153,65)	71.187,41 (73.153,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	889.023,08 (923.860,66)	889.023,08 (923.860,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	42.661,20 (44.048,31)	42.661,20 (44.048,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	62.225.910,29 (63.979.361,11)	8.651.565,18 (7.940.343,73)	10.115.652,57 (10.115.432,25)	43.458.692,54 (45.923.585,13)	56.039.017,59 (57.896.922,41)	Bürgschaft (13 Mio Euro)/Grundschuld Bürgschaft (13 Mio Euro)/ Grundschuld

Zertifikat

EUROCERT®
Gesellschaft zur Zertifizierung von Personal und
Qualitätsmanagement-Systemen mbH

bescheinigt hiermit, dass das Unternehmen



**Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG**

Schillingstraße 30, D-10179 Berlin

ein

Qualitätsmanagementsystem

eingeführt hat und anwendet. Durch ein Zertifizierungsaudit wurde der
Nachweis erbracht, dass dieses Qualitätsmanagementsystem die
Forderungen der folgenden Norm erfüllt:

DIN EN ISO 9001:2008

Geltungsbereich: Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung des Bestandes der
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG im Interesse ihrer
Mitglieder

Dieses Zertifikat ist gültig bis: 11. August 2012
Zertifikats-Registriernummer: QMZ 03041
Erfstadt, den 12. August 2009


Zertifizierungsstelle



EUROCERT® Gesellschaft zur Zertifizierung von
Personal und Qualitätsmanagement-Systemen mbH
Fresenstraße 21-23 · D-50374 Erfstadt

Urkunde

In dankbarer Anerkennung
für die wohltätige Unterstützung
wird

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG
der Kinderhausorden
des Kinderhaus Berlin-Mitte e.V. verliehen


Der Vorstand

Berlin, 24 Juni 2011



**Kinderhaus
Berlin-Mitte e.V.**
Träger für Erziehungshilfe

Impressum

Herausgeber: Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG
Schillingstraße 30 · 10179 Berlin · Tel. (030) 2 78 75-0 · Fax (030) 2 78 75-210
www.wg-solidaritaet.de · info@wg-solidaritaet.de

Layout, Satz, Druck: Grünwald Werbegesellschaft mbH · Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Tel. (030) 500 185-0 · Fax (030) 500 185-55
www.gruenwald-werbung.de · info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Der Geschäftsbericht 2010 wird auf der Homepage der WG Solidarität eG im Internet veröffentlicht!

Unternehmensphilosophie der



Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität versteht sich als Dienstleister rund ums Wohnen. Grundlage unserer wohnungspolitischen Kompetenz ist eine mehr als 50-jährige Erfahrung als genossenschaftlicher Wohnungsanbieter. Entsprechend den demokratischen Prinzipien der Genossenschaft und der Selbstverwaltung durch die Mitglieder sind diese an der Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes beteiligt.

Die Unternehmensphilosophie ist Richtschnur unserer langfristigen strategischen Planung und Grundlage unseres täglichen Handelns.

- **Wir wissen**, dass unsere Mitglieder nicht nur Kunden, sondern Miteigentümer der Genossenschaft sind und wir orientieren uns an deren Wünschen und Bedürfnissen.
- **Wir bieten** dauernde und qualitativ nachhaltige Wohnsicherheit zu bezahlbaren Preisen.
Unser nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtetes und solidarisches Geschäftsprinzip ist frei von jeglichen spekulationsbedingten Preissteigerungen.
- **Wir wollen** zufriedene Mitglieder, denn nur so halten wir einen hohen Vermietungsstand.
- **Wir handeln** verlässlich, ehrlich, höflich und korrekt. Die Qualität unserer Arbeit hat höchste Priorität.
- **Wir fördern** das genossenschaftliche Leben zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohngebieten.
- **Wir verstehen** sachlich fundierte Kritik als Hilfe zur Verbesserung unserer Arbeit und achten gegenseitig auf die Beseitigung von Mängeln.
- **Wir versprechen**, dass alle Mitarbeiter in ihren Funktionen motiviert und verantwortungsbewusst zum Erfolg der Genossenschaft beitragen.