



wohnungsbaugenossenschaft  
solidarität eG



# BERICHT über das Geschäftsjahr 2008

## Unsere Genossenschaft auf einen Blick

|                            |  |  |                    |
|----------------------------|--|--|--------------------|
| <b>Gegründet</b>           | als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Solidarität am 26.01.1956  |  |                    |
| <b>Registriert</b>         | am 11. Dezember 1991 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 462 Nz   |  |                    |
| <b>Mitglieder</b>          | 4.281 (per 31.12.2008)   |  |                    |
| <b>Altersdurchschnitt:</b> | 54,80 Jahre  |  |                    |
| <b>Wohnbauten</b>          | Bautypen WBS 70/11, WBS 70/6, WBS 70/5, Q3A, QP, P2, Mauerwerksbau mit Dachgeschossausbau, Baujahre 1959 – 1981  |  |                    |
| <b>Lagen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ <b>Mitte</b> - im Quartier zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz,</li> <li>▷ <b>Lichtenberg</b> - im Quartier Möllendorff-, Rutnik- und Rudolf-Reusch-Straße nahe Ringcenter und Rathaus Lichtenberg sowie in der Dankwartstraße,</li> <li>▷ <b>Friedrichsfelde</b> - im Quartier Straße Am Tierpark, Alt-Friedrichsfelde, Robert-Uhrig-Straße, Massower Straße,</li> <li>▷ <b>Karlshorst</b> - Streubesitz (Brehmstraße, Kötztlinger Straße)</li> </ul> |  |                    |
| <b>Wohnungen</b>           | 3.146 WE (per 31.12.2008), davon 864 WE in Mitte und 2.282 WE in Lichtenberg, Friedrichsfelde und Karlshorst   |  |                    |
|                            | davon  | 591  | 1-Zimmer-Wohnungen |
|                            |  | 880  | 2-Zimmer-Wohnungen |
|                            |  | 1.229  | 3-Zimmer-Wohnungen |
|                            |  | 402  | 4-Zimmer-Wohnungen |
|                            |  | 44   | 5-Zimmer-Wohnungen |
| <b>Mitarbeiter</b>         | (Stand per 31.12.2008)   | 27 neben Vorstand, davon<br>20 Angestellte<br>7 gewerbliche Arbeitnehmer |                    |

### Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2008

| Angaben in TEUR                                     | 2008      | 2007      | 2006      | 2005      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Anlagevermögen                                      | 109.260,9 | 111.087,5 | 113.274,8 | 115.462,8 |
| Eigenkapital  | 52.122,8  | 51.189,8  | 50.936,1  | 50.668,7  |
| Forderungen aus Vermietung                          | 22,5      | 24,8      | 29,7      | 25,4      |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitute                   | 59.745,5  | 62.664,2  | 64.438,3  | 66.073,6  |
| Bilanzsumme   | 117.983,0 | 119.792,7 | 121.422,3 | 122.144,8 |
| Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand         | 57,9      | 53,3      | 60,7      | 82,1      |
| Erlösausfälle Beko aus Leerstand                    | 20,8      | 21,3      | 29,7      | 26,9      |
| Leerstand   | 0,1%      | 0,2%      | 0,3%      | 0,4%      |
| Nettokaltmiete (Soll) in Euro/m <sup>2</sup> /Monat | 4,35      | 4,28      | 4,17      | 4,06      |

# Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008

## I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

### 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft haben sich für das Jahr 2008 deutlich verschlechtert. Die Auswirkungen der internationalen Finanz-, Liquiditäts- und Wirtschaftskrise führten zu wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen, deren Schwere, Folgen und Risiken für die Immobilienwirtschaft noch nicht absehbar sind. Seit September 2008 wurden in Deutschland und weltweit vermehrt staatliche Rettungspakete für Finanzunternehmen aufgelegt, um die Folgen der weltweiten Finanzkrise aufzufangen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. 2007 hatte das Wirtschaftswachstum noch 2,5% und 2006 sogar 3,0% betragen. Diese bis 2007 komfortablen Wachstumsraten der deutschen Wirtschaftsleistung (BIP) zwischen zwei und drei Prozent wurden infolge der schwachen Weltkonjunktur drastisch nach unten korrigiert.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,3% höher als im Jahr zuvor (Quelle: Pressekonferenz des Präsidenten des Statistischen Bundesamtes am 14. Januar 2009 zum deutschen Bruttoinlandsprodukt).

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine deutliche Rezession hin. Zum Jahresanfang 2009 liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 zwischen 1% und 3%. Die Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3%. Dies wäre der deutlichste Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in der Nachkriegsgeschichte.

Nach Darstellung des statistischen Bundesamtes nahm 2008 das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 2,6% auf 1.553 Milliarden Euro zu. Das ist die höchste Wachstumsrate seit 2001. Wie bereits im Jahr 2007 blieb auch 2008 die Entwicklung der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte mit einer Steigerung von 2,2% hinter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens zurück. Die Sparquote der privaten Haushalte stieg dementsprechend um 0,6 Prozentpunkte auf 11,4%. Einen so hohen Wert gab es zuletzt 1994.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat 2008 noch von der guten Konjunktur bis 2007 profitiert. Wie auf der o.g. Pressekonferenz festgestellt, hat sich die Anzahl der Arbeitnehmer im Jahr 2008 um 1,6% (2007: 1,7%) erhöht. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 2,3% und die durchschnittlichen Nettolöhne und -gehälter um 1,4%. Im vierten Quartal 2008 waren in Deutschland nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes rund 40,8 Millionen Personen erwerbstätig. Das sind 422.000 Personen oder 1,0% mehr als im vierten Quartal des Vorjahres. Die Zahl der Erwerbstätigen erlangte somit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Allerdings hat sich der Beschäftigungsaufbau seit Beginn des Jahres 2009 spürbar verlangsamt.

Die Erwerbstätigkeit ist im Jahresdurchschnitt mit 1,5% schwächer gestiegen als im Vorjahr (2007: 1,7%). Jahresdurchschnittlich waren 2008 rund 3,14 Mio. Menschen erwerbslos (2007: ca. 3,78 Mio). Die Arbeitslosenquote sank auf einen Wert von 7,4% (2007: 9,0%).

Der Verbraucherpreisindex (Inflationsrate) in Deutschland erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6% (2007: 2,3%). Die vergleichsweise hohe Jahresteuerrate wird weiter deutlich von den gestiegenen Preisen für Nahrungsmittel und Energie beeinflusst.

Die Arbeitslosigkeit in Berlin war im Vergleich zum Vorjahr über das vierte Quartal 2008 hinaus weiter rückläufig. Im Februar 2009 lag die Arbeitslosenquote bei 12,9% (2007: 15,0%). Damit gab es in Berlin rund 20.154 Arbeitslose weniger als ein Jahr zuvor.

Im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen erneut leicht um 0,7% gewachsen. Wesentlichen Anteil an der neuerlichen leichten Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen hat derzeit eine wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 62% aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen. Die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen wird auch 2009 durch den anhaltenden Einbruch beim Neubau gekennzeichnet sein.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. konnte auf seiner Jahrespressekonferenz am 24.04.2009 für seine Mitgliedsunternehmen eine insgesamt positive Bilanz 2008 ziehen.

Im Jahr 2008 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin gegenüber 2007 eine Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten um 3,3% auf 4,71 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erzielt. Nach Aussage des Verbandes ist Wohnen in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen sehr günstig.

Die Leerstände gingen in 18 von 23 Stadtteilen zurück. Insgesamt ist der Leerstand von 4,6% auf 3,8% gesunken. Niedriger war der Leerstand zuletzt 1997 (3,3%). Im Ostteil Berlins fiel der Leerstand mit 1,2 Prozentpunkten auf 3,8% erneut deutlich stärker als im Westteil.

Diese positive Entwicklung ist auch in den Bezirken zu verzeichnen, in denen die Genossenschaft ihre Wohnungsbestände hat. So ist der Leerstand im Bezirk Lichtenberg von 4,4% auf 2,6% und in Mitte von 2,2% auf 1,6% gesunken.

Die 2008 für das Jahr 2007 abgerechneten Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen stiegen im Vorjahresvergleich um rund sechs Prozent auf durchschnittlich 2,24 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für die 2009 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2008 geht der BBU von einem Anstieg um etwa fünf Prozent auf dann durchschnittlich 2,35 Euro pro Quadratmeter und Monat aus.

Wesentlicher Kostentreiber waren 2007 die drastisch erhöhte Grundsteuer aufgrund des vom Berliner Senat beschlossenen Hebesatzes sowie gestiegene Wasser- und Energiepreise. 2008 wurde der Anstieg vor allem von höheren Energiepreisen verursacht.

Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben 2008 weiterhin in die Wohnungsbestände investiert. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Investitionen in Instandsetzung, Instandhaltung sowie Komfort- und Klimaschutzmodernisierungen um fast fünf Prozent. 98% der Gesamtinvestitionen flossen dabei in Instandhaltung und Entwicklung der Wohnungsbestände. Für 2009 ist eine Steigerung um rund 12% geplant.

Trotz aller Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihre Bestände steigen die Betriebskosten seit 2005 schneller als die Nettokaltmieten.

Auch für die kommenden Jahre weisen alle Prognosen daraufhin, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Kerngebieten von Berlin relativ stabil bleiben wird. So stieg Berlins Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2008 um 8.500 Menschen. Auch unabhängig von der Zuwanderung steigt die Zahl der Haushalte. Das Wohnen individualisiert sich immer mehr, der Anteil allein lebender jüngerer und älterer Menschen wächst.

Nach Berechnungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erhöht sich die Haushaltszahl in naher Zukunft um jährlich etwa 7.500 Menschen.

Aus der Bevölkerungsprognose für die Jahre 2006 bis 2030, vorgestellt von der Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, am 13.02.2008, geht hervor, dass Berlin eine junge und internationale Stadt bleibt. Dank ihres attraktiven Images wird sie weniger von den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen sein als viele andere Metropolräume. Bis etwa zum Jahr 2020 wird in Berlin die Bevölkerung stabil bleiben. Das Durchschnittsalter wird von 42,4 Jahren im Jahr 2006 auf 46,4 Jahre im Jahr 2030 steigen. Die erwerbsfähige Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren wird bis zum Jahr 2030 um zehn Prozent abnehmen und die Zahl der Menschen über 75 Jahre wird deutlich höher liegen als heute, um ca. 200.000 Personen mehr.

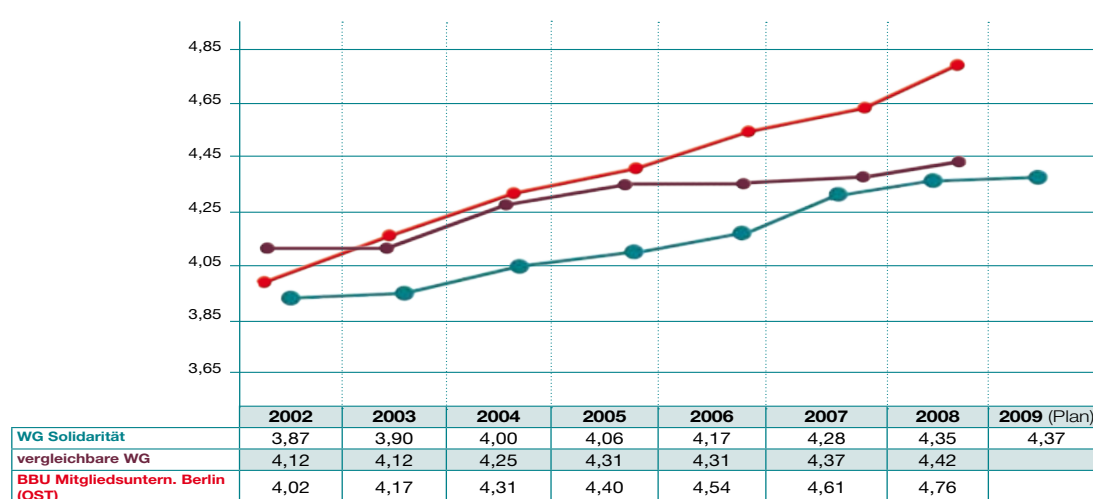


Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch eine differenzierte Mietentwicklung in den einzelnen Stadtbezirken bei den Wohnungsangeboten gekennzeichnet. Das geht aus dem aktuellen Berliner Wohnmarktreport vom März 2009 hervor, den Berlins führendes privates Wohnungsunternehmen GSW gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle erstellt hat.

Danach sind die Angebotsmieten bei Neuvermietung in den meisten Bezirken Berlins deutlich gestiegen, im stadtweiten Durchschnitt um ca. sechs Prozent auf 6,35 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

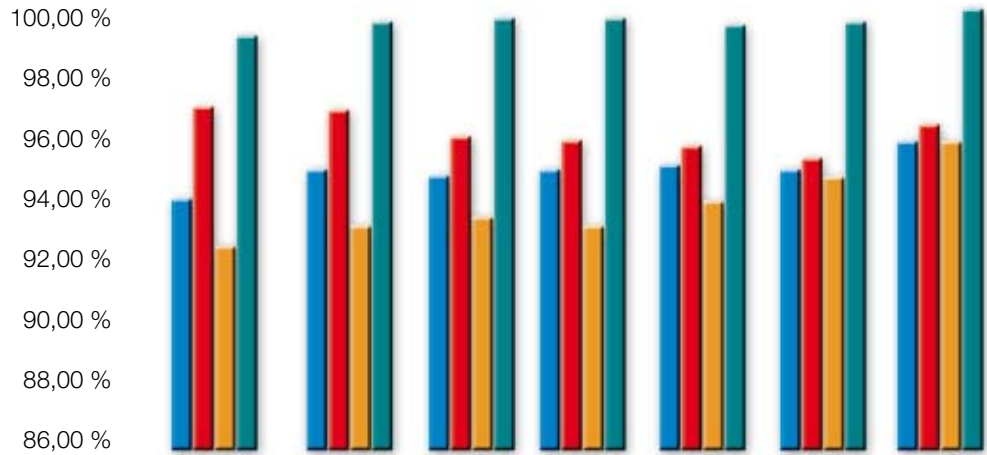
Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht im Geschäftsjahr 2008 eine gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Die Ergebnisse liegen im Rahmen der Vorgaben aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere aus der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung. Alle Zahlungsverpflichtungen wurden zu jeder Zeit erfüllt.

## Entwicklung der Nettokaltmiete im Geschäftsjahr 2008



Angaben in Euro/qm Wohnfläche mit Stand 31.12. (Quelle: jährliche Prüfberichte zum Jahresabschluss; Jahresstatistik BBU)

## Entwicklung des Vermietungsstandes der WG Solidarität im Vergleich Berlin gesamt, Berlin (West), Berlin (Ost) in Prozent per 31.12.:



|                       | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Berlin gesamt</b>  | 94,50% | 94,60% | 94,50% | 94,50% | 94,90% | 95,40% | 96,10% |
| <b>Berlin (West)</b>  | 96,70% | 96,60% | 96,00% | 95,70% | 95,70% | 95,90% | 96,20% |
| <b>Berlin (Ost)</b>   | 92,20% | 92,60% | 93,20% | 93,50% | 94,20% | 95,00% | 96,10% |
| <b>WG Solidarität</b> | 98,80% | 99,40% | 99,30% | 99,60% | 99,70% | 99,80% | 99,90% |

Die Genossenschaft kann unverändert auf eine sehr stabile Vollvermietung von 99,9% verweisen. Wohnungsleerstand ergab sich ausschließlich aus Mieterwechsel und der damit verbundenen komplexen Instandsetzung von Leerwohnungen. Struktureller Leerstand war nicht vorhanden.

Mit den im Jahr 2008 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 2008 war die ordentliche Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2007 am 11.06.2008. Der vom Vorstand vorgelegte und erläuterte Jahresabschluss wurde von der Vertreterversammlung am 11.06.2008 festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2007 entlastet.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Erarbeitung der neuen Satzung durch den Beirat Satzung.



Grundlagen dafür waren das novellierte Genossenschaftsgesetz und die Mustersatzung des GdW. Der vom Beirat erstellte Entwurf wurde mit den Vertretern der Wahlkreise Lichtenberg I, Lichtenberg II und Mitte besprochen.

Im Juli 2008 fand die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2007 und des Geschäftsbetriebes durch den Prüfungsverband statt. Im abschließenden Gespräch des Verbandsprüfers mit Aufsichtsrat und Vorstand wurde die ordnungsgemäße Geschäftsführung für das Jahr 2007 uneingeschränkt bestätigt und mit dem Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses 2007 attestiert.

Im Jahre 2008 wurden 11 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand. Darüber hinaus fanden zwei Beratungen des Aufsichtsrates mit den Obleuten und dem Vorstand statt.

15 Vorstandssitzungen fanden im Geschäftsjahr 2008 statt. Wesentliche Schwerpunkte der Vorstandsarbeit waren:

Steuerung unterjährlich geplanter Einnahmen- und Ausgabenbudgets über die monatlichen bzw. vierteljährlichen Vorstandsvorlagen zu Vermietung, Leerstand, Mahnstand, Bautenstand, Liquidität, offenen Forderungen, Mitgliederwesen, Rechtsfällen, Budgetauslastung mittels EDV-gestütztem Risikomanagementsystem;

Umschuldung eines Kredites von einem risikobehafteten Kreditinstitut zu einer Bank, mit der langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen, und Sondertilgung.

kurz- und mittelfristige Finanz- und Erfolgsplanung einschließlich zusätzlicher Sondertilgungen zur Risikovorsorge;

Erarbeitung des langfristigen Entwicklungskonzeptes mit den Schwerpunkten Liquiditäts- und Finanzplanung, Bauprogramm, Mietenentwicklung, Personalplanung;

Mietänderungen auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels Berlin und Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Bestandsobjekte;

Anpassung der Unternehmensorganisation und –struktur, Personalkonzept;

Verbesserungsprozesse und Anpassung des Qualitätsmanagementsystems an neue Anforderungen sowie Überwachungsaudit zum Zertifikat nach DIN EN ISO 9001:2000;

Analyse, Steuerung und Überwachung der Entwicklung der Betriebskosten;

Förderung des genossenschaftlichen Lebens, Mitwirkung im Beirat Satzung und in weiteren Beiräten und Arbeitsgruppen der Genossenschaft, Umsetzung der Ergebnisse aus der Mitgliederbefragung 2006;

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 2008 durch Konzentration auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, den Markterfordernissen angepasst.

Am 31.12.2008 bewirtschaftete die Genossenschaft 3.146 Wohnungen zu Wohnzwecken, davon 165 noch im Eigentum der Genossenschaft befindliche Wohnungen in Eigentümergemeinschaften.

Darüber hinaus wurden 7 Gewerbewohnungen (2007: 7), 8 Gästewohnungen (2007: 8), 29 sonstige Gewerbeeinheiten (2007: 30) sowie 216 sonstige Nebenräume (2007: 193), 374 Pkw-Stellplätze und Garagen (2007: 375) und 26 Pachtparzellen (2007: 26) sowie ein Erbpachtgrundstück in Dahlwitz-Hoppegarten bewirtschaftet.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken, ohne Betriebskosten, abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich 2008 gegenüber den Vorjahren wie folgt (Angaben in TEUR):

|  | <b>2008</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | 9.944       | 9.777       | 9.440       |

Die Erhöhungen gegenüber 2007 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 2008 im Vergleich zu den Vorjahren zeigt folgende Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

|                               | <b>2008</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Neuvermietungen gesamt        | 203         | 207         | 191         |
| davon Umzüge innerhalb der WG | 40          | 30          | 19          |
| Quote Neuvermietung           | 6,5 %       | 6,6 %       | 6,1 %       |

Ca. 90% der Neuvermietungen im Jahr 2008 erfolgten im Segment der Ein- bis Drei-Raum-Wohnungen.

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

Das Wohnungsangebot der Genossenschaft ist marktgerecht, da auch im Jahr 2008 mehr Wohnungen vermietet als gekündigt wurden. Es wurde damit nicht nur die Fluktuation kompensiert, sondern auch Leerstand abgebaut.

## Wohnungskündigungen

Im Jahr 2008 wurden 191 Wohnungen der Genossenschaft von den Mietern gekündigt. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen durch die Mieter ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, wie die Entwicklung der Fluktuationsrate zeigt.

|                     | 2008  | 2007  | 2006  |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Anzahl WE           | 3.146 | 3.144 | 3.139 |
| Anzahl Kündigungen  | 191   | 194   | 182   |
| Fluktuationsrate WG | 6,07% | 6,17% | 5,80% |

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

## Ergebnis der Neuvermietungen in der WG nach Wohnbereichen:

|                            | 2008 | Quote 2008 | 2007 | Quote 2007 |
|----------------------------|------|------------|------|------------|
| Lichtenberg I (WBS 70 /11) | 101  | 7,2%       | 107  | 7,6%       |
| Lichtenberg II             | 37   | 4,2%       | 48   | 5,5%       |
| Mitte                      | 65   | 7,5%       | 52   | 6,0%       |
| WG gesamt                  | 203  | 6,5%       | 207  | 6,6%       |

Von den 203 Neuvermietungen wurden 46 Wohnungen (22,7%) sofort, ohne Leerstand und 157 Wohnungen (77,3%) nach zeitweisem Leerstand bzw. nach erfolgter komplexer Instandsetzung vermietet.

## Vermietungsgrad/Wohnungsleerstand

Zum 31.12.2008 war der Wohnungsbestand der Genossenschaft zu 99,9% vermietet, d.h. 3.143 Wohnungen von 3.146 Wohnungen waren vermietet.

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

Diese Vollvermietung wurde auch im monatlichen Durchschnitt des Jahres 2008 erzielt. Im Durchschnitt stand 2008 eine Leerwohnung nur 1,2 Monate leer (2007: 1,45 Monate). Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Dauer des Leerstandes ist die technisch notwendige Bauzeit von vier Wochen zur komplexen Instandsetzung der Leerwohnungen.

Der Wohnungsleerstand per 31.12. entwickelt sich wie folgt:

|                                       | 2008     | 2007     | 2006      |
|---------------------------------------|----------|----------|-----------|
| Leerstand in Wohneigentumsanlagen     | 1        | 1        | 0         |
| Instandsetzung/Modernisierung         | 2        | 4        | 4         |
| Zeitweiliger Leerstand (bis 3 Monate) | 0        | 1        | 5         |
| Leerstand länger als 3 Monate         | 0        | 0        | 1         |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>3</b> | <b>6</b> | <b>10</b> |

Mit den 3 leerstehenden Wohnungen per 31.12.2008 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 31.12.2008, werden weit unterschritten:

Berlin gesamt: 3,8%  
 Berlin-Ost: 3,8%

Die Vollvermietung des Bestandes ist auf ein umfassendes Vermietungsmanagement zurückzuführen, das strikt nach Qualitätshandbuch geregelt ist, und die Konzentration des Personals auf das Kerngeschäft. Darüber hinaus ist ein wesentlicher Faktor für die Vollvermietung, dass Genossenschaftler in ihrem Verwandtschafts-, Freundes- und Bekanntenkreis die Genossenschaft als Vermieter weiterempfehlen.

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

|  | 2008   | 2007   | 2006   |
|--|--------|--------|--------|
| Summe Erlösausfall                                 | 78.699 | 74.631 | 90.415 |
| dav. Erlösausfall Nettokaltmiete infolge Leerstand | 57.939 | 53.287 | 60.723 |
| dav. Erlösausfall Betriebskosten infolge Leerstand | 20.760 | 21.344 | 29.692 |

Die Erlösschmälerungen Nettokaltmiete aus Leerstand sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,6 TEUR gestiegen.

Die Kennzahl Erlösausfälle Nettokaltmieten aus Leerstand in der WG per 31.12.2008 in Höhe von 0,58% der Nettokaltmiete Soll (2007: 0,54%) liegt unter der Führungskennziffer des Vorstandes gemäß Qualitätshandbuch.

Bei vergleichbaren Genossenschaften liegt die Kennzahl im Durchschnitt bei 5,04%.

## Mitgliederbewegung im Jahr 2008

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

|                           | 2008  | 2007  | 2006  |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| Mitgliederstand am 01.01. | 4.292 | 4.300 | 4.324 |
| Zugänge                   | 172   | 186   | 164   |
| davon Übertragung         | 18    | 25    | 20    |
| Abgänge                   | 183   | 194   | 188   |
| davon durch Kündigung     | 134   | 134   | 135   |
| davon durch Tod           | 26    | 27    | 24    |
| davon durch Übertragung   | 21    | 30    | 29    |
| davon durch Ausschluss    | 2     | 3     | 0     |
| Mitgliederstand am 31.12. | 4.281 | 4.292 | 4.300 |

Der Mitgliederbestand bewegt sich seit den letzten Jahren auf einem gleich bleibend stabilen Niveau von ca. 4.300 Mitgliedern. Der absolute Rückgang des Mitgliederbestandes in 2008 betrug 11 Mitglieder. Neumitglieder werden zurzeit nur im Zusammenhang mit Neuvermietung von Wohnungen gewonnen.

## Gründe für Wohnungskündigungen in der WG

Auch 2008 wurden im Zusammenhang mit den Wohnungskündigungen und den damit erfolgenden Wohnungsabnahmen auf freiwilliger Basis Gründe für die Wohnungskündigungen ermittelt und ausgewertet.

Ausgewählte Kündigungsgründe sind aus folgender Übersicht ersichtlich:

| Gründe für Wohnungskündigung | 2008<br>Anzahl | 2008<br>Anteil in % | 2007<br>Anzahl | 2007<br>Anteil in % |
|------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| Arbeitsplatz-/Wohnortwechsel | 27             | 14,1                | 47             | 24,2                |
| Tod des Mieters              | 18             | 9,4                 | 23             | 11,9                |
| Umzug Altersheim             | 26             | 13,6                | 15             | 7,7                 |
| Wohnung zu klein             | 26             | 13,1                | 15             | 7,7                 |
| Interne Umsetzung            | 40             | 20,9                | 30             | 15,5                |

44 Mitglieder (2007: 38) haben infolge Umzug in Altersheime oder Tod die Genossenschaft verlassen, das sind 23% der Kündigungen (2007: 19,6%).

## Mitgliederstruktur im Jahr 2008

Die Struktur des Mitgliederbestandes wird in WohnData nach folgenden vorgegebenen Kategorien gegliedert und setzt sich zum 31.12.2008 wie folgt zusammen:

| <b>Struktur Mitgliederbestand zum 31.12.2008</b> |                |  |
|--|----------------|--|
| 3.100  | 72,4 %         | versorgte Mitglieder                               |
| 212  | 4,9 %          | Familienangehörige als Mitglieder                  |
| 92   | 2,2 %          | Mitglieder in Eigentumswohnungen                   |
| 877  | 20,5 %         | ruhende Mitglieder (ohne aktuellen Wohnraumbedarf) |
| <b>4.281</b>                                     | <b>100,0 %</b> | <b>Mitgliederbestand</b>                           |

## Altersstruktur des Mitgliederbestandes

Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2008 beträgt 54,80 Jahre (2007: 54,34 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 der Treue der Mitglieder zur 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 2008 das Wohnen in unserer Genossenschaft für jüngere Mitglieder und Bewerber attraktiv, da über 65% der Neumieter unter 40 Jahre alt waren.

## Pflege des Mitgliederbestandes / Mitgliederbetreuung

Auch im Jahr 2008 hat sich das genossenschaftliche Leben weiterentwickelt. Ausgehend von dem neuen Genossenschaftsgesetz hat sich der Beirat Satzung intensiv mit der Überarbeitung der Satzung der Genossenschaft befasst.

Auch die Beiräte 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. 850 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 vorhandenen Gästewohnungen waren 2008 mit durchschnittlich 55,23% (2007: 46,0%) gut vermietet. Die Mitgliedertreffpunkte in der Schillingstraße 30 und der Massower Straße 12 wurden gut genutzt, ebenso auch die Gästewohnungen anderer Genossenschaften.

# Leben in der Genossenschaft



## Soziale Entwicklungen im Jahr 2008

Wichtige Indikatoren für die sozialen Entwicklungen waren:

- ▷ der Bestand an Altverträgen am Gesamtbestand der Nutzungsverträge,
- ▷ die Verweildauer in den Wohnungen,
- ▷ 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 ca. 40% Altmietverträgen am Gesamtvertragsbestand der Genossenschaft ist Ausdruck von stabilen und langfristigen Kundenbeziehungen. Auch wird deutlich, dass Verdrängungen von Altmietern infolge von Modernisierungen und hohen Mietpreisen nicht stattgefunden haben. 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 17,14 Jahre (2007: 16,90 Jahre). Die höchste durchschnittliche Wohndauer ist im Wohngebiet Mitte mit 20,71 Jahren (2007: 20,43 Jahre) vor Lichtenberg I (WBS 70/11) mit 18,55 Jahren (2007: 18,52 Jahre) und Lichtenberg II mit 14,05 Jahren (2007: 13,70 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

Seit 2006 hat sich der prozentuale Anteil der fristlosen Kündigungen bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen der Genossenschaft wie folgt entwickelt (Stand per 31.12.2008):

|   | 2008  | 2007  | 2006  |
|---|-------|-------|-------|
| Prozentualer Anteil fristloser Kündigungen am Wohnungsbestand | 0,70% | 0,45% | 0,64% |

Von den in den Jahren 2005 bis 2008 durch fristlose Kündigung betroffenen 76 Mitgliedern konnten 57 Mitglieder das Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft fortsetzen, das sind 75% der Betroffenen. Damit wurden nicht nur wirtschaftliche Verluste minimiert, sondern auch den betroffenen Mitgliedern ihr soziales Umfeld, die Wohnung und die Nachbarschaft erhalten. Im Jahre 2008 erfolgten zwei Wohnungsräumungen aus fristlosen Kündigungen des Vorjahres.

Es ist ein wichtiges Element und Ziel der Mitgliederbetreuung, durch interne und externe Mietschuldenberatung Schulden zu vermeiden, entstandene abzubauen und die Gefahr des Wohnungsverlustes zu verhindern. Durch rechtzeitige, d. h. präventive Beratung und Betreuung, wurden im Jahre 2008 Mietschulden in Höhe von 103 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:

|           | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| WG Gesamt | 5,06%             | 4,87%             | 4,43%             |

Per 31.12.2008 hat sich der Anteil gegenüber 2007 weiter erhöht. Es ist davon auszugehen, dass der reale Anteil von Beziehern von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe weit 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 1,93%, davon befinden sich 1,14% der Mieter in Privatinsolvenz und 0,79% 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:

| <b>2008</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b> |
|-------------|-------------|-------------|
| 22,5        | 24,8        | 29,7        |

Einzelwertberichtigungen wurden im Jahr 2008 in Höhe von 12,4 TEUR vorgenommen (2007: 12,1 TEUR). Nicht einbringbare Forderungen wurden nach Bewertung auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Titulierte Forderungen werden seit 2003 durch ein Inkassobüro bearbeitet.

## 4. Laufende Investitionen

Im Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt 2.804 TEUR Fremdleistungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten aufgewendet:

- Balkonanbau Dankwartstraße 1 - 7 und 9 - 15

In der Dankwartstraße 1 – 7 und 9 – 15 wurden insgesamt 50 Balkone neu errichtet. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurden auch die Außenanlagen und Wohngebietsstraßen instand gesetzt. Die Baumaßnahme trug wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Wohnhäuser im Wohngebiet bei.



➤ **Instandsetzung Hausanschluss-Stationen**

Ein energetisch wichtiges Bauvorhaben war die Instandsetzung von 6 Hausanschluss-Stationen mit Umrüstung auf Strahlpumpentechnik für Heizung und Warmwasser.

➤ **Instandsetzung Hauseingangsbereiche**

Mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche in der Robert-Uhrig-Straße 7-9 und 11-13 einschließlich der Erneuerung der Hauseingangstüren und Umverlegung der Briefkastenanlagen in den Außenbereich wurde das Programm zur Instandsetzung der Hauseingangsbereiche im Wohnbereich Alt-Friedrichsfelde erfolgreich weitergeführt.



➤ **Instandsetzung Pavillon Schillingstraße 2**

Die frei gewordenen Gewerberäume in der Schillingstraße 2 wurden für eine Neuvermietung umfassend instand gesetzt. Diese Maßnahme trug zur Aufwertung des Erscheinungsbildes der Schillingstraße bei.

➤ **Komplexe Wohnungsinstandsetzung von insgesamt 142 Wohnungen**

Für die Bereitstellung von vermietungsfähigen Wohnungen, die den Qualitätsanforderungen des Vorstandes entsprechen, wurden 1.040 TEUR aufgewendet, der durchschnittliche Aufwand je komplex instand gesetzter Wohnung lag bei 7,3 TEUR (2007: 7,2 TEUR).

- ▷ Umbau von 10 Wohnungen, davon wurden 2 Wohnungen in jeweils 2 kleinere Wohnungseinheiten umgebaut.
- ▷ Studien wurden zu folgenden Themen erstellt:
  - Studie der BABEST GmbH zur Nachrüstung der Objekte WBS 70/11-geschossig mit Loggien
  - Freiflächenkonzept der BABEST GmbH für das Flurstück 60 (Massower Straße/Kurze Straße)
  - Aufzugsstudie der OTIS GmbH für 4- bis 6-geschossige Gebäude

Der vom Vorstand bestellte Geschäftsbesorger war auch im Jahr 2008 mit der Bauvorbereitung, Baubegleitung und Baunachbereitung der Bau- und Instandsetzungsvorhaben beauftragt.

Im Rahmen der Anforderungen der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung haben im Auftrag der Genossenschaft Fachfirmen und Hausmeister eine Vielzahl von Aufträgen erledigt.

Die Mitglieder der Genossenschaft sind weiterhin bereit, sich finanziell an der Investitionstätigkeit der WG zu beteiligen. 15 Bestandsmitglieder haben sich für die Übernahme der Finanzierung der Kaltverglasung entschieden und damit in Summe 33 TEUR in das Eigentum der WG investiert. Eine Kaltverglasung wurde auf Grund der Vereinbarung zum Erwerb bei Umzug innerhalb der Genossenschaft eingebaut.

Auch bei anderen Modernisierungsleistungen, wie z.B. Badumbau, Laminatereinbau, Wohnungs- und Zimmertüren wurden private Eigenleistungen der Mitglieder erbracht, die in das Eigentum der Genossenschaft eingingen. Neben dem Vorteil für die Genossenschaft bei der Wiedervermietung steigt damit zugleich auch die Mieterbindung an die „eigene Wohnung“.

## 5. Umweltschutz

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

Neben mehr als 50% der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hat auch unsere Genossenschaft die Bereitschaft erklärt, eine Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin abzuschließen, um auf diesem Wege zur Umsetzung des Klimaschutzabkommens beizutragen.

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.

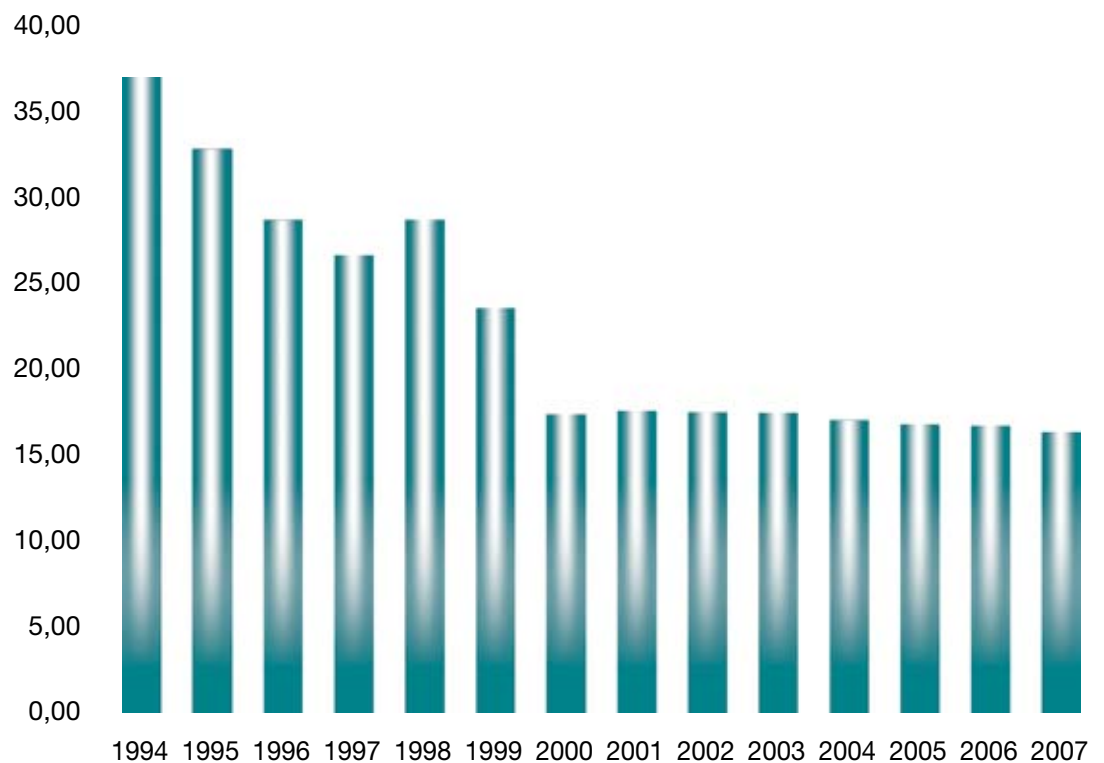
### Senkung CO<sub>2</sub>-Emissionen

Im Auftrag der Wohnungsbaugenossenschaft wurde die CO<sub>2</sub>-Minderung in den Jahren 1994 bis 2007 analysiert. Die Sanierungsaufwendungen in der Genossenschaft haben zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs und damit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geführt.

Die Energiekennwerte für Heizung inklusive Warmwasserbereitung sanken von 165 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr im Jahr 1994 auf nur noch 86 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr im Jahr 2007.

Im nachfolgenden Diagramm sind die durchschnittlichen jährlichen CO<sub>2</sub> Kennwerte des gesamten Gebäudebestandes ausgewiesen, d.h. die CO<sub>2</sub>-Emission je Quadratmeter und Jahr auf der Basis des witterungsbereinigten Verbrauchs.

Der CO<sub>2</sub>-Kennwert ist von 36,11 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> im Jahr 1994 auf 18,80 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> im Jahr 2007 gesunken.



## Energie

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2007 legt die Ausweitung des Anwendungsbereiches der Energieeinsparverordnung auf Gebäude im Bestand fest.

Mit der EnEV 2007 wurden erstmals verbindliche staatliche Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Mit Stichtag 01. Februar 2008 liegen die Energieausweise für alle Wohngebäude der Genossenschaft vor. Die ausgewiesenen Energieverbrauchskennwerte wurden für das Gebäude auf Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung ermittelt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweis auf energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung werden 38 Verwaltungseinheiten (VE), das sind 92,7% der Wohnungen, versorgt.

5 Verwaltungseinheiten werden mit Gasetagenheizungen beheizt.

Die mit dem Energieausweis nachgewiesenen Energiekennwerte (Heizung und Warmwasser) liegen im Bereich des Neubaustandards von Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäusern.

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

Die Differenzierung zum Teil auch zwischen baugleichen Gebäudetypen zeigt jedoch, dass noch Einsparpotenziale vorhanden sind. Wesentlicher Faktor ist dabei das Verbrauchsverhalten der Mieter.

## Wasser und Abwasser

Wasser wird in allen Lebensbereichen benötigt, es ist ein unverzichtbarer Teil aller Ökosysteme und wird weltweit zunehmend knapp. Alle Wohnungen der Genossenschaft sind mit Wasserzählern ausgestattet. Dies hat wesentlich zur Senkung des Wasser- und Abwasserverbrauchs geführt.

## Boden

Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt rund 63.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte.

Jede nicht notwendige Flächenversiegelung führt ebenso wie die Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Abwasserleitungssysteme zur Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus werden durch Verdichtungen die Funktionen des Bodens stark beeinträchtigt. 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 und Niederschlagswasserleitungen umgebaut, um Versickerungsflächen für Niederschlagswasser zu schaffen. Weitere Entsiegelungen, z.B. durch Verringerung der Breite von Gehwegen oder Zuwegungen sind im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen.

## Abfall

Die Abfallbeseitigung verbraucht in großem Maße Ressourcen zur Erfassung, Beseitigung, Aufbereitung und Verwertung oder Deponierung. Durch einen gezielten Einsatz von entsprechenden Behältnissen wird die getrennte Erfassung von Abfällen gefördert und somit wertvolle Rohstoffe gespart. Darüber hinaus werden in den Mitgliederinformationen Hinweise zur richtigen Abfalltrennung gegeben. Initiativen der Umweltämter der Stadtbezirke Mitte und Lichtenberg sowie der zuständigen Senatsverwaltung werden unterstützt.

## 6. Finanzierungsmaßnahmen

Wie bereits in den Vorjahren konnten durch die vorzeitige Umschuldung und den Abschluss eines Forwarddarlehens für ein weiteres Darlehen die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt ausgenutzt und zugleich Klumpenrisiken aufgelöst werden. Damit sind für die gesamten Kredite Umschuldungen bis zum Ende des Jahres 2011 abgesichert.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2008 über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 59.714,4 TEUR (laut vorliegender Bankbestätigungen). Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Senkung um 2.856,7 TEUR, die durch die planmäßige Tilgung und den Einsatz von 1.000,1 TEUR Eigenkapital zur Ablösung von Verbindlichkeiten bei der Umschuldung eines Kredites erreicht wurden.

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.

## 7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2008 stellt sich der Personalbestand wie folgt dar:

|                           | 31. Dezember 2008 | 31. Dezember 2007 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Vorstand                  | 3                 | 3                 |
| Kaufmännische Angestellte | 11                | 11                |
| Technische Angestellte    | 9                 | 10                |
| Hausmeister               | 4                 | 4                 |
| Hauswarte                 | 3                 | 3                 |
| <b>Gesamt:</b>            | <b>30</b>         | <b>31</b>         |

Neben den Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2008 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 27 Mitarbeiter in Vollzeit zur Verfügung.

Von den 27 Mitarbeitern war eine Mitarbeiterin über ein halbes Jahr dauerhaft erkrankt. Die Personalentwicklung verlief in der Genossenschaft planmäßig entsprechend dem Personal-konzept vom Vorstand. Die Personalaufwendungen sind aufgrund der in den Jahren 2003 bis 2008 vollzogenen Umstrukturierungen insgesamt seit 2003 planmäßig gesunken. Die Organisations- und Aufbaustruktur wurde gemäß Personalkonzept und Qualitätsmanagementsystem den neuen Anforderungen angepasst.

Gemäß Schulungsplan nahmen im Jahr 2008 die Mitarbeiter an zahlreichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil. Es wurden außerbetriebliche Schulungsleistungen in Höhe von 11,6 TEUR (2007: 12,6 TEUR) in Anspruch genommen.

Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen im Jahr 2008 waren die Wohnungsverwaltung, Mietrecht, Vermietung, technisches Bestandsmanagement, Betriebskosten, Datenschutz, Bilanzrecht, Qualitätssicherung und Kundenorientierung.

## 8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

### Qualitätsmanagement

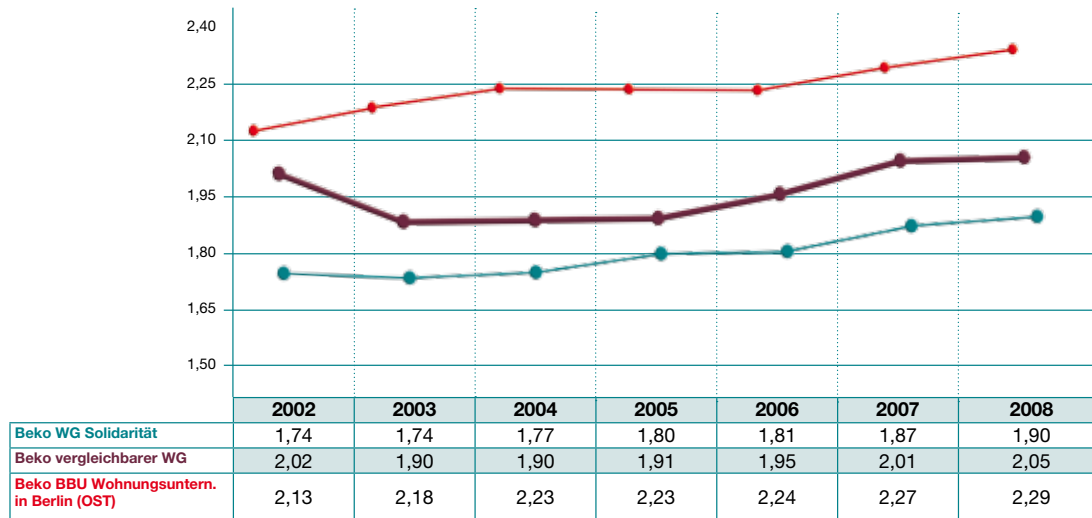
In 2008 wurde planmäßig ein Überwachungsaudit durchgeführt. Das Zertifikat nach DIN EN ISO 9001:2000 gilt bis zum 11. August 2009. Für die Rezertifizierung in 2009 findet bereits die neue DIN EN ISO 9001:2008 Anwendung.

### Betriebskostenabrechnung 2007

Die Betriebskostenabrechnung 2007 erfolgte termingerecht im Juni 2008. Die Zustimmungsquote von 99,55% der Mieter zur Betriebskostenabrechnung 2007 ist Ausdruck der hohen Kundenzufriedenheit. Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgte zum 01.08.2008 gemäß § 560 (4) BGB. Grundlage für die Neuberechnung der Vorauszahlungen waren die tatsächlichen Kosten im Abrechnungsjahr 2007. Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen wurden der Genossenschaft avisierte Kostensteigerungen bei der Anpassung berücksichtigt.

## Entwicklung der Betriebskosten der WG Solidarität im Vergleich

Angaben in Euro/qm Wohnfläche mit Stand 31.12. (Quelle: jährliche Prüfberichte zum Jahresabschluss und Jahresstatistik BBU)



## Ausgleichszahlungen Berliner Wasserbetriebe

Auf der Grundlage § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 11.01.1995 (Anlagenrechte) wurden Verhandlungen zum Abschluss von Vereinbarungen mit den Berliner Wasserbetrieben zu entsprechenden Ausgleichszahlungen geführt.

Zum 23.12.2008 wurden die Vereinbarungen zur Nutzung von drei Flurstücken abgeschlossen und 67.543,70 Euro an die Genossenschaft überwiesen.

## Mietänderungen

Im Ergebnis der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde festgelegt, dass grundsätzlich im Rhythmus von jeweils vier Jahren in jedem Objekt der Genossenschaft Mieterhöhungen auf der Grundlage des jeweils geltenden qualifizierten Mietspiegels erfolgen werden. Diese Festlegung wurde in die Mietengrundsätze der Genossenschaft aufgenommen.

## II. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich wie folgt dar:

|   | 31. Dezember     |              |                  |              | Veränderungen   |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|
|   | 2008             |              | 2007             |              |                 |
|   | TEUR             | %            | TEUR             | %            | TEUR            |
| <b>AKTIVA</b>                                 |                  |              |                  |              |                 |
| <b>Langfristiger Bereich</b>                  |                  |              |                  |              |                 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände             | 0,0              | 0,0          | 0,0              | 0,0          | 0,0             |
| Sachanlagen                                   | 109.260,9        | 92,6         | 111.087,5        | 92,7         | -1.826,6        |
| Finanzanlagen                                 | 0,0              | 0,0          | 0,0              | 0,0          | 0,0             |
|   | 109.260,9        | 92,6         | 111.087,5        | 92,7         | -1.826,6        |
| <b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |                 |
| Unfertige Leistungen                          | 4.608,5          | 3,9          | 4.556,6          | 3,8          | 51,9            |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 209,6            | 0,2          | 189,1            | 0,2          | 20,5            |
| Liquide Mittel                                | 3.904,0          | 3,3          | 3.959,5          | 3,3          | -55,5           |
|   | 8.722,1          | 7,4          | 8.705,2          | 7,3          | 16,9            |
| <b>Bilanzvolumen</b>                          | <b>117.983,0</b> | <b>100,0</b> | <b>119.792,7</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.809,7</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                |                  |              |                  |              |                 |
| <b>Langfristiger Bereich</b>                  |                  |              |                  |              |                 |
| Eigenkapital                                  | 52.212,8         | 44,3         | 51.189,8         | 42,7         | 1.023,0         |
| Fremdkapital                                  | 59.745,5         | 50,6         | 62.664,2         | 52,3         | -2.918,7        |
| Rückstellungen                                | 0,0              | 0,0          | 195,0            | 0,2          | -195,0          |
|   | 111.958,3        | 94,9         | 114.049,0        | 95,2         | -2.090,7        |
| <b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>      |                  |              |                  |              |                 |
| Rückstellungen                                | 377,1            | 0,3          | 313,5            | 0,3          | 63,6            |
| Erhaltene Anzahlungen                         | 4.928,3          | 4,2          | 4.836,9          | 4,0          | 91,4            |
| Verbindlichkeiten                             | 719,3            | 0,6          | 593,3            | 0,4          | 126,0           |
|   | 6.024,7          | 5,1          | 5.743,7          | 4,8          | 281,0           |
| <b>Bilanzvolumen</b>                          | <b>117.983,0</b> | <b>100,0</b> | <b>119.792,7</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.809,7</b> |

Im Berichtsjahr 2008 ist das Bilanzvolumen um 1.809,7 TEUR auf 117,98 Mio. Euro gesunken. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 109,3 Mio. Euro wird durch ausreichend Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens ist auf 109,3 Mio. Euro = 92,6% gesunken (111,1 Mio. Euro = 92,7% in 2007). Das ist im Wesentlichen durch die Abschreibung in das Sachanlagevermögen begründet. Der Anteil der langfristigen Finanzierung ist durch Umschuldung und Tilgung auf 111,9 Mio. Euro = 94,9% (114,0 Mio. Euro = 95,2% in 2007) gesunken. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 44,3% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozentpunkte gestiegen. Der Zuwachs ergibt sich aus dem Jahresüberschuss.

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

Die Entwicklung stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

|                        | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|------------------------|------|------|------|------|------|
| Eigenkapitalquote in % | 44,3 | 42,7 | 41,9 | 41,5 | 40,8 |

### III. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31.12.2008 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

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

|                                   | 2008    | 2007    |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Stand 1. Januar                   | 3.959,5 | 3.610,9 |
| Veränderung des Liquiditätssaldos | - 55,5  | 348,6   |
| Stand 31. Dezember                | 3.904,0 | 3.959,5 |

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

| Cashflow                              | 2008      | 2007     |
|---------------------------------------|-----------|----------|
| aus laufender Geschäftstätigkeit      | 3.299,1   | 2.279,2  |
| aus Finanzierungstätigkeit            | - 2.833,3 | -1.771,3 |
| aus Investitionstätigkeit             | - 521,3   | -159,3   |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes | -55,5     | 348,6    |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird benötigt für die Tilgung langfristiger Kredite (planmäßig 1.856,6 TEUR im Berichtsjahr), die gezahlte Ablösesumme bei der Umschuldung einer Kreditverbindlichkeit (planmäßig 1.000,1 TEUR im Berichtsjahr) und für die durchgeführten Investitionen (521,3 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 2018 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 stellt sich im Fünfjahresvergleich wie folgt dar (Angaben in TEUR):

|                | 2008    | 2007    | 2006    | 2005    | 2004    |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liquide Mittel | 3.904,0 | 3.959,5 | 3.610,9 | 2.197,9 | 1.741,7 |

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.

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

#### IV. ERTRAGSLAGE

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

|  | 2008            |              | 2007            |              | Veränderungen<br>TEUR |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------------|
|  | TEUR            | %            | TEUR            | %            |                       |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 14.785,6        | 97,3         | 14.433,4        | 97,5         | 352,2                 |
| Sonstige Umsatzerlöse und Erträge        | 366,5           | 2,4          | 190,6           | 1,3          | 175,9                 |
| Bestandsveränderungen                    | 51,9            | 0,3          | 177,2           | 1,2          | -125,3                |
|  | <b>15.204,0</b> | <b>100,0</b> | <b>14.801,2</b> | <b>100,0</b> | 402,8                 |
| Betriebskosten und Grundsteuer           | 4.636,9         | 30,5         | 4.536,4         | 30,6         | 100,5                 |
| Instandhaltungsaufwand                   | 2.452,8         | 16,2         | 2.654,5         | 17,9         | -201,7                |
| Personalaufwand                          | 1.252,4         | 8,2          | 1.255,6         | 8,5          | -3,2                  |
| Abschreibungen Anlagevermögen            | 2.348,0         | 15,4         | 2.346,2         | 15,9         | 1,8                   |
| Zinsaufwand                              | 3.188,3         | 21,0         | 3.383,7         | 22,9         | -195,4                |
| Abschreibungen Finanzanlagen             | 0,0             | 0,0          | 0,4             | 0,0          | -0,4                  |
| Sonstiger Aufwand                        | 530,1           | 3,5          | 525,9           | 3,6          | 4,2                   |
|  | <b>14.408,5</b> | <b>94,8</b>  | <b>14.702,7</b> | <b>99,4</b>  | -294,2                |
| Betriebsergebnis                         | 795,6           | 5,2          | 98,5            | 0,7          | 697,1                 |
| Zinsergebnis                             | 204,1           |              | 152,7           |              | 51,4                  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                  | <b>999,7</b>    |              | <b>251,2</b>    |              | <b>748,5</b>          |

Im Ergebnis weist die Ertragslage folgende Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Erträge sind um rund 403 TEUR gestiegen und die Aufwendungen um rund 294 TEUR gesunken.

Die Ertragsseite zeigt eine Zunahme von insgesamt 402,8 TEUR. Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 352,2 TEUR resultieren aus den Mieterhöhungen nach dem qualifizierten Mietspiegel 2007 für Berlin, der Anhebung der Mieten nach Neuvermietung sowie der reduzierten Erlösschmälerung infolge Senkung der Leerstandszeiten.

Diese positive Tendenz wird unterstützt durch die Zunahme der sonstigen Umsatzerlöse und Erträge um 175,9 TEUR.

Für die Abnahme der Aufwandsseite um 294,2 TEUR sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Steigerung der Betriebskosten um 100,5 TEUR ergibt sich im Wesentlichen aus der gestiegenen Grundsteuer und den vertraglich vereinbarten Preisgleitklauseln.

Die Senkung der Instandhaltungsaufwendungen um 201,7 TEUR entsteht vorwiegend aus der vorgenommenen Aktivierung in Höhe von 474,4 TEUR (2007: 152,0 TEUR) für den Balkonanbau an Mietobjekten.

Der Zinsaufwand wurde durch die planmäßige Tilgung und die vorzeitige Umschuldung langfristiger Kredite um 195,4 TEUR gesenkt.

## V. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

### **Notenbankfähigkeit**

Auch im Jahr 2008 wurde der Genossenschaft von der Deutschen Bundesbank wieder die Notenbankfähigkeit bescheinigt.

### **Erlösabführung § 3 Abs. 4 WoGenVermG**

Auf Empfehlung des Prüfungsverbandes wurden die von der Genossenschaft in Abstimmung mit dem BBU ermittelten Abführungsbeträge nach § 3 Abs. 4 WoGenVermG nochmals geprüft und durch den Wirtschaftsprüfer, Herrn Posinski, neu ermittelt.

Danach ergab sich ein Abführungsbetrag von 75.372,20 Euro, der am 08.05.2009 an das Land Berlin überwiesen wurde.

Der ursprüngliche berechnete Abführungsbetrag betrug 186.487,66 Euro. Die entsprechende Rückstellung in der Bilanz wurde aufgelöst.

### **Mieterhöhungen 2009**

Gemäß langfristiger Unternehmensplanung, langfristigem Mietenkonzept, objektkonkreten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und den Grundsätzen zur Gestaltung der Mieten in der Genossenschaft wurden in ausgewählten Objekten der Genossenschaft die Mieten angepasst. Grundlage

der Mietanpassung für fünf Wohnobjekte war der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2007.

Die Mieterhöhungen für die Objekte Zachertstr. 65-73 und Massower Str. 8-20 wurden zum 01.04.2009 sowie für die Objekte Robert-Uhrig-Str. 20-28 und Ribbecker Str. 21-29 zum 01.05.2009 wirksam.

Für die 180 Erhöhungsschreiben lagen 173 schriftliche Zustimmungen vor, das entspricht einer Zustimmungsquote von 96,1%. Es gab keine Widersprüche zu den Mieterhöhungen.

## VI. 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 Rappportsystem 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 9001:2000 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 2018.

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 2018 einschließlich Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen im April 2009 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 bis mittel bewertet (2007: gering).

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2008, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken für die weitere Entwicklung erkennbar.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind langfristig mit Krediten finanziert und wir haben Forwarddarlehen für Prolongationen von auslaufenden Darlehen bis einschließlich 2011 gesichert.

Aufgrund der sich schon 2007 abzeichnenden Entwicklung wurde der Kredit von der Hypo Real Estate mittels Sondertilgung und Umschuldung im Jahr 2008 abgelöst. Zur Risikominimierung sind Sondertilgungen in den Jahren 2011 und 2013 im Rahmen von künftigen Prolongationen in der mittelfristigen und langfristigen Planung vorgesehen. Darüber hinaus werden wie geplant bis 2018 Baumaßnahmen nur aus Eigenmitteln finanziert. Sowohl in der mittelfristigen Planung als auch in dem langfristigen Finanzkonzept ist zurzeit die notwendige Liquiditätsreserve von je zwei Nettokaltmieten vorgesehen. Die Aufnahme von Krediten ist zurzeit bis 2018 nicht geplant.

Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um mögliche Risiken, wie Liquiditätsgpässe und Zinsänderungen vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung noch stärker beobachtet und kontrolliert, um bei Überschreitungen der definierten Grenzwerte kurzfristig steuernd einzugreifen.

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

Mit den gewachsenen Liquiditätsreserven im Jahr 2008 und der vorgenommenen Sondertilgung 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.

Die Aufbau- und Ablauforganisation entspricht den Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2000 bei der Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung 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 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 2018 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 2008 erzielten sehr guten Ergebnisse im Interesse unserer Mitglieder.

Berlin, 20.05.2009

Wohnungsbaugenossenschaft  
Solidarität eG

Dr. Helbig-Zschäpe

Schumacher

Heyne

- V O R S T A N D -



## Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2008



Für die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war das Jahr 2008 wirtschaftlich erfolgreich. Die Mieteinnahmen haben umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand zur Werterhaltung und Wohnwertverbesserung ermöglicht. Die Angebote der Genossenschaft werden auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf Grund der Lage, Ausstattung und Preise gerne angenommen.

Die Genossenschaftler sind mehrheitlich mit dem Angebot, mit dem Niveau des Wohnens, mit der Qualität der Dienstleistungen und dem Service zufrieden. Erneut lag der Leerstand nur bei durchschnittlich weniger als einem Prozent.

Die Forderungsausfälle konnten nochmals gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Die langfristige Vermögenslage ist ausgeglichen. Die Genossenschaft bedient alle Zahlungsverpflichtungen fristgerecht. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht vorhanden, wie unser langfristiges Entwicklungskonzept der Genossenschaft ausweist.

Trotz dieser weiterhin erfolgreichen Entwicklung ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass es keinen Grund zur Selbstzufriedenheit oder Stillstand gibt. Das wirtschaftliche Umfeld hat sich durch die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise sogar eher noch verschlechtert. Umso mehr kommt es auch in Zukunft unter wahrscheinlich schwierigeren ökonomischen und sozialen Bedingungen darauf an, das Wohnungsangebot und die Miethöhen wettbewerbsfähig zu halten und Kosten zu begrenzen. Der Aufsichtsrat wird auch künftig verstärkt darauf achten, den Genossenschaftsgedanken im Sinne der Mitglieder zu stärken und damit das Wohnen in der „Solidarität“ noch attraktiver zu gestalten.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG hat 2008 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 Weiterentwicklung der Satzung;
- ▷ die kurz- und langfristige Unternehmensplanung;
- ▷ die quartalsmäßige Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsentwicklung;
- ▷ die halbjährliche Plan-Ist-Bewertung der Finanz- und Erfolgsplanung;
- ▷ die Bauplanung;
- ▷ die Entwicklung der Mieten einschließlich Betriebskosten sowie die Mitgliederbewegung;
- ▷ die Entwicklung des Personalbestandes und der Verwaltungskosten sowie die Betriebsvereinbarung.

Im Geschäftsjahr fanden 11 Aufsichtsratssitzungen statt. Davon wurden 10 gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, eine davon als zweitägige Klausurtagung mit den Schwerpunkten Mietenentwicklung, altersgerechtes Wohnen sowie Entwicklungskonzept der Genossenschaft, Baumaßnahmen und Personalentwicklung. Die 4 Ausschüsse des Aufsichtsrates haben 39 Beratungen durchgeführt.

Außerdem fanden zwei Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, den Obleuten und deren Stellvertretern statt. Aufsichtsratsmitglieder haben an 15 Beratungen von Beiräten und Arbeitsgruppen teilgenommen. Mit der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes sind die Anforderungen an die fachliche und sachliche Arbeit des Aufsichtsrates weiter gestiegen. In zwei Schulungen hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des Bilanzrechts weitergebildet.

*Weitere Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse waren:*

- ▷ Die Weiterentwicklung des planerischen und finanziellen Entwicklungskonzepts 2018 mit den finanziellen, baulichen und personellen Entwicklungsleitlinien der Genossenschaft.
- ▷ Die Beratung und Vorbereitung des Jahresabschlusses 2008.
- ▷ Die neue Satzung auf der Grundlage des neuen Genossenschaftsgesetzes, die der Vertreterversammlung zur Bestätigung vorgelegt wird.
- ▷ Die Mietenentwicklung und die Grundsätze der Mietengestaltung.

Der Aufsichtsrat richtete seine Tätigkeit auf die Erfüllung der Anforderungen an eine transparente Überwachung der Unternehmensaktivitäten aus. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinträchtigen können.

*Folgende Schwerpunkte bleiben für die Arbeit des Aufsichtsrats vorrangig:*

- ▷ Die Stärkung des Genossenschaftsgedankens bzw. die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange der Genossenschaftsmitglieder entsprechend der Forderung im § 1 des Genossenschaftsgesetzes.
- ▷ Die weitere wirtschaftliche Konsolidierung, der konsequente Schuldenabbau und die Risikovorsorge.
- ▷ Die weitere Rationalisierung der Unternehmensorganisation und Aufwandssenkung bei gleichzeitiger Verbesserung des Leistungsangebotes.
- ▷ Die weitere konsequente Begrenzung des Leerstandes und der Forderungsausfälle.
- ▷ Effektivere Gestaltung der Arbeit des Aufsichtsrates

Der Prüfungsverband wird den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 im Juli 2009 prüfen. Eine Vorprüfung fand am 20.04.2009 statt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 28, Absatz 1 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 stichprobenweise 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 999,7 TEUR vermindert um den Verlustvortrag von 210,9 TEUR mit 788,8 TEUR in die Ergebnisrücklage einzustellen, wurde beraten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 788,8 TEUR in die Ergebnisrücklage 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, 20. Mai 2009



Dr. Heinz Gerzanna  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Aktiva

|  | 31.12.2008<br>Euro | 31.12.2008<br>Euro    | 31.12.2007<br>Euro    |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                    |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                             |                    | 6,00                  | 6,00                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                    |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten      | 108.625.575,09     |                       | 110.502.331,09        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten | 209.821,95         |                       | 210.410,95            |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                         | 317.573,16         |                       | 317.573,16            |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 80.985,00          | 109.260.955,20        | 57.165,00             |
|  |                    | 109.260.961,20        | 111.087.486,20        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                    |                       |                       |
| <b>I. Andere Vorräte</b>   |                    |                       |                       |
| Unfertige Leistungen   |                    | 4.608.503,48          | 4.556.598,61          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>         |                    |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                    | 22.546,94          |                       | 24.820,39             |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                           | 2.329,45           |                       | 2.618,93              |
| 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                    | 5.400,86           |                       | 5.748,71              |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                 | 179.285,44         | 209.562,69            | 155.918,70            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                      |                    |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                     |                    | 3.904.010,37          | 3.959.540,25          |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                    | <b>117.983.037,74</b> | <b>119.792.731,79</b> |

## Passiva

|  | 31.12.2008<br>Euro   | 31.12.2008<br>Euro    | 31.12.2007<br>Euro    |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                      |                       |                       |
| I. Geschäftsguthaben<br>der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder   | 128.495,00           |                       | 126.635,00            |
| der verbleibenden Mitglieder   | 3.592.900,00         |                       | 3.575.075,00          |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 8.990,00             | 3.730.385,00          | 5.425,00              |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>   | <b>46.364.963,00</b> |                       | <b>46.364.963,00</b>  |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27<br>Abs. 2 DMBilG<br>davon Sonderrücklage<br>gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG:<br>Euro 21.985,00 (Vorjahr Euro 21.985,00)                                |                      |                       |                       |
| 2. Gesetzliche Rücklage für das<br>Geschäftsjahr eingestellt:<br>Euro 78.874,56 (Vorjahr Euro 0,00)  | 1.101.458,32         |                       | 1.022.583,76          |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen für<br>das Geschäftsjahr eingestellt<br>Euro 709.871,06 (Vorjahr Euro 0,00)  | 1.015.990,02         | 48.482.411,34         | 306.118,96            |
| III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust  |                      |                       |                       |
| 1. Verlustvortrag  | 210.965,18           |                       | 462.168,92            |
| 2. Jahresüberschuss  | 999.710,80           |                       | 251.203,74            |
| 3. Einstellung in Ergebnisrücklagen  | 788.745,62           | 0,00                  | 0,00                  |
|  |                      | 52.212.796,34         | 51.189.835,54         |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |                      |                       |                       |
| 1. Rückstellung für Bauinstandhal-<br>tung   | 198.000,00           |                       | 252.000,00            |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | 179.100,43           | 377.100,43            | 256.474,00            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                      |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kre-<br>ditinstituten   | 59.745.510,86        |                       | 62.664.236,08         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen   | 4.928.328,90         |                       | 4.836.912,28          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 61.930,43            |                       | 66.174,24             |
| 4. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen   | 620.272,89           |                       | 475.935,25            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern:<br>Euro 18.120,10 (Vorjahr Euro 18.102,45)<br>davon im Rahmen der soz. Sicherheit<br>Euro 100,00 (Vorjahr Euro 1.993,24) | 37.097,89            | 65.393.140,97         | 51.164,40             |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                      | <b>117.983.037,74</b> | <b>119.792.731,79</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

|  | 2008<br>Euro  | 2008<br>Euro        | 2007<br>Euro        |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse  |               |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 14.823.647,96 |                     | 14.471.761,56       |
| b) aus Betreuungstätigkeit   | 45.710,44     |                     | 48.951,98           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 811,34        | 14.870.169,74       | 1.078,44            |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen   |               | 51.904,87           | 177.161,30          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |               | 277.726,03          | 99.290,10           |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |                     |                     |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   |               | 6.573.723,51        | 6.699.581,33        |
| 5. Rohergebnis   |               | <b>8.626.077,13</b> | <b>8.098.662,05</b> |
| 6. Personalaufwand   |               |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter  | 1.035.438,69  |                     | 1.029.843,18        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>davon für Altersversorgung:<br>Euro 24.331,12 (Vorjahr Euro 23.881,12) | 216.935,03    | 1.252.373,72        | 225.803,10          |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |               | 2.347.958,22        | 2.346.211,78        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 427.119,36          | 400.329,25          |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |               | 204.085,32          | 152.744,90          |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen   |               | 0,00                | 400,00              |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 3.188.325,80        | 3.383.711,16        |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   |               | <b>1.614.385,35</b> | <b>865.108,48</b>   |
| 13. Sonstige Steuern   |               | 614.674,55          | 613.904,74          |
| 14. Jahresüberschuss   |               | <b>999.710,80</b>   | <b>251.203,74</b>   |
| 15. Verlustvortrag   |               | 210.965,18          | 462.168,92          |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  |               | 788.745,62          | 0,00                |
| 17. Bilanzgewinn/Bilanzverlust   |               | <b>0,00</b>         | <b>-210.965,18</b>  |

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2008

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 vom 06. März 1987.

## 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:

|                  | <b>Jahre</b> |
|------------------|--------------|
| 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. Seit dem 01.01.2008 werden die Wirtschaftsgüter, die netto EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 nicht überschreiten, im Zugangsjahr 2008 als Sammelposten aktiviert und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Beteiligung wurde auf Grundlage der zum 1. Januar 2008 beschlossenen stillen Liquidation unter Abgang im Anlagenspiegel aufgeführt.

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2008 ausgewiesen, die zu Anschaffungskosten bewertet werden. Die Abrechnung erfolgt in 2009.

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

Für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung aus dem Jahr 2006 wurde die Inanspruchnahme im Jahr 2008 in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen, der verbleibende Betrag wurde beibehalten.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag 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 Balkonanbau in 2008 aus. Dieser wird in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als Zugang ausgewiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum 31.12.2008 nicht.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG 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. Aus dem Jahresüberschuss (TEUR 999,7) wurden vermindert um den Verlustvortrag (TEUR 210,9) TEUR 788,8 in die ErgebnISRücklage eingestellt.

### 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Stand am 01. Januar 2008</b>   | <b>4.292</b> |
| <b>Zugänge</b>                    | 172          |
| <b>Abgänge</b>                    |              |
| durch Kündigung                   | 134          |
| durch Tod                         | 26           |
| durch Übertragung                 | 21           |
| durch Ausschluss                  | 2            |
| <b>Stand am 31. Dezember 2008</b> | <b>4.281</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17,8 auf TEUR 3.592,9 erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2008 mit 23.180 Anteilen zu je EUR 155,00 an der Genossenschaft beteiligt, das entspricht einem Volumen von TEUR 3.592,9.

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:

|             | <b>2008</b> | <b>2007</b> |
|-------------|-------------|-------------|
| Angestellte | 20          | 21          |
| Hausmeister | 4           | 4           |
| Hauswarte   | 4           | 4           |
|             | <b>28</b>   | <b>29</b>   |

### 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, | Rentner  | Vorsitzender                   |
| Dr. Helmut Köhler,  | Rentner  | stellvertretender Vorsitzender |
| Thomas Bencard,     | Journalist   | Schriftführer                  |
| 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, 20.05.2009



Dr. Helbig-Zschäpe



Schumacher



Heyne

- V O R S T A N D -

## Anlagenspiegel per 31. 12. 2008

| Anlagegegenstände   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2008<br>Euro | Zugänge           | Abgänge          | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2008<br>Euro | Kumulierte<br>Ab-<br>schreibungen<br>01. 01. 2008<br>Euro | Abschrei-<br>bungen<br>des Ge-<br>schäfts<br>jahres<br>Euro | Auf Abgänge<br>entfallende<br>Ab-<br>schreibungen<br>Euro | Kumulierte<br>Ab-<br>schreibungen<br>31.12.2008<br>Euro | Buchwerte<br>31. 12. 2008<br>Euro | Buchwerte<br>01. 01. 2008<br>Euro |
|---|--|-------------------|------------------|--|---|---|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                            | <b>17.721,17</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>17.721,17</b>   | <b>17.715,17</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>17.715,17</b>  | <b>6,00</b>                       | <b>6,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>  |  |                   |                  |  |   |   |   |   |                                   |                                   |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten           | 142.315.481,16   | 474.362,76        | 0,00             | 142.789.843,92   | 31.813.150,07   | 2.324.118,76  | 0,00  | 34.137.268,83   | 108.652.575,09                    | 110.502.331,09                    |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Geschäfts-<br>bauten | 241.927,96   | 0,00              | 0,00             | 241.927,96   | 31.517,01   | 589,00  | 0,00  | 32.106,01   | 209.821,95                        | 210.410,95                        |
| Grundstücke mit Erbaurechten<br>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                        |
| Betriebs- und Geschäfts-<br>ausstattung                                 | 277.144,81   | 54.734,20         | 28.255,84        | 303.623,17   | 219.979,81  | 23.250,46   | 20.592,10   | 222.638,17  | 80.985,00                         | 57.165,00                         |
| <b>Summe Sachanlagen</b>  | <b>143.369.127,09</b>                                      | <b>529.096,96</b> | <b>28.255,84</b> | <b>143.869.968,21</b>                                      | <b>32.281.646,89</b>                                      | <b>2.347.958,22</b>   | <b>20.592,10</b>  | <b>34.609.013,01</b>                                    | <b>109.260.955,20</b>             | <b>111.087.480,20</b>             |
| <b>Finanzanlagen</b>  |  |                   |                  |  |   |   |   |   |                                   |                                   |
| <b>Beteiligungen</b>  | <b>400,00</b>  | <b>0,00</b>       | <b>400,00</b>    | <b>0,00</b>  | <b>400,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>400,00</b>   | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                       |
| <b>Anlagevermögen<br/>insgesamt</b>                                     | <b>143.387.248,26</b>                                      | <b>529.096,96</b> | <b>28.655,84</b> | <b>143.887.689,38</b>                                      | <b>32.299.762,06</b>                                      | <b>2.347.958,22</b>   | <b>20.592,10</b>  | <b>34.627.128,18</b>                                    | <b>109.260.961,20</b>             | <b>111.087.486,20</b>             |

## Verbindlichkeiten per 31. 12. 2008

(Vorjahresangaben in Klammern)

| Verbindlichkeiten                                | insgesamt<br>- Euro -                    | davon Restlaufzeit                     |  |  | gesichert                                |   |
|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  | unter 1 Jahr                           | 1-5 Jahre                              | über 5 Jahre                             | - Euro -                                 | Art der Sicherung   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 59.745.510,86<br>(62.664.236,08)         | 1.832.197,27<br>(1.948.080,46)         | 8.024.653,68<br>(7.662.902,07)         | 49.888.659,91<br>(53.053.253,55)         | 59.745.510,86<br>(62.664.236,08)         | Bürgschaft<br>(13 Mio Euro)/ Grundschuld<br>Bürgschaft<br>(13 Mio Euro)/ Grundschuld          |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 4.928.328,90<br>(4.836.912,28)           | 4.928.328,90<br>(4.836.912,28)         | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                           | 0,00<br>(0,00)                           |   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 61.930,43<br>(66.174,24)                 | 61.930,43<br>(66.174,24)               | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                           | 0,00<br>(0,00)                           |   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 620.272,89<br>(475.935,25)               | 620.272,89<br>(475.935,25)             | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                           | 0,00<br>(0,00)                           |   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 37.097,89<br>(51.164,40)                 | 37.097,89<br>(51.164,40)               | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                           | 0,00<br>(0,00)                           |   |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>               | <b>65.393.140,97<br/>(68.094.422,25)</b> | <b>7.479.827,38<br/>(7.378.266,63)</b> | <b>8.024.653,68<br/>(7.662.902,07)</b> | <b>49.888.659,91<br/>(53.053.253,55)</b> | <b>59.745.510,86<br/>(62.664.236,08)</b> | <b>Bürgschaft<br/>(13 Mio Euro)/Grundschuld<br/>Bürgschaft<br/>(13 Mio Euro)/ Grundschuld</b> |

# 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  
Erfasst, den 12. August 2009

  
Zertifizierungsteile



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

## 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 2008 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.

# Impressionen vom Mieterfest Mitte am 22.08.2008



