

Lebenslanges
Wohnrecht

Modernisierte
Häuser

Faire
Mieten

Attraktives
Wohnumfeld

Mitbestimmung

Soziales
Miteinander



Merkur
Wohnungsgenossenschaft
Seit 1957

gemeinschaftlich
wohnen und leben



Wir feiern
65
Jahre

gemein-
schaftlich
wohnen und
leben



Merkur
Wohnungsgenossenschaft
Seit 1957

**Festschrift
der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG
anlässlich des 65. Gründungsjubiläums
am 22. März 2022**

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG, sehr geehrte Damen und Herren,



Maren Kern

wir leben in einer Zeit, in der die Wohnung mehr denn je zum Mittelpunkt unseres Lebens geworden ist. Während der Corona-Pandemie wurde quasi alles auf die eigene Wohnung zurückgeworfen: Sie war nicht nur Heim, sondern zugleich auch Kita und Schule, Büro, Fitnessstudio, Kino und vieles mehr. Gutes und sicheres Wohnen in einem gepflegten Umfeld zu leistbaren Konditionen anzubieten, so wie es gerade Genossenschaften tun: Das bleibt auch nach der Pandemie eine große Aufgabe. Denn angesichts der notwendigen Ausweitung des Wohnungsangebots sowie der Anpassungen an den demografischen Wandel und die Klimafolgen mangelt es nicht an Herausforderungen. Der Satz vom Wohnen als der sozialen Frage unserer Zeit bringt das auf den Punkt. Denn diese notwendigen Investitionen müssen so gestemmt werden, dass sie die Menschen nicht überfordern.

Dass es beim Wohnen nicht nur um die buchstäblichen „vier Wände“ geht, haben die Genossenschaften schon immer gewusst. Für sie ist das Wohnen seit jeher eine soziale Frage. Die MERKUR eG ist dafür das beste Beispiel: Mit ihrem Genossenschaftshaus, das Begegnungsort für alle Generationen ist, Kurse und Beratung bietet und zugleich eine Bühne für Kunst und Kultur ist. Mit ihren Kooperationen mit dem Tierpark und dem Zoo Berlin. Oder mit ihrem Begrüßungsgeschenk für Neugeborene, das den genossenschaftlichen Nachwuchs willkommen heißt. All das zeigt: Hier stehen schon immer die Mitglieder im Mittelpunkt des Handelns, und das weit über die bereitgestellte Wohnung hinaus. Getreu dem Motto der MERKUR eG: „Gemeinschaftlich wohnen und leben“.

Die Gemeinschaft ist schon immer der „Zaubertrank“ gewesen, mit dem die Genossenschaften stets die Herausforderungen der Jahrzehnte erfolgreich bewältigt haben. So zeigt gerade auch die MERKUR eG, wie ein intaktes Genossenschaftsleben und eine moderne, zukunftssichere Bestandsbewirtschaftung Hand in Hand gehen können. Indem jeder das einbringt, was er leisten kann, erwächst eine gemeinsame Stärke. Und diese Stärke wird die genossenschaftliche Gemeinschaft auch zukünftig tragen.

Ich gratuliere der WG MERKUR eG ganz herzlich zu ihrem 65. Gründungsjubiläum und wünsche ihr und ihren Mitgliedern weiterhin alles Gute!

Maren Kern

Vorstand

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG, sehr geehrte Damen und Herren,

es ist nun beinahe schon eine gute Tradition, dass ich mich an dieser Stelle an Sie wenden darf. Runde und halbrunde Geburtstage sind eine gute Gelegenheit, einmal inne zu halten und auf bereits Geleistetes zu schauen und einen Blick in die Zukunft zu werfen. Das Genossenschaftswesen in Berlin kann wahrlich auf eine lange und stolze Geschichte zurückblicken. Das gilt ganz besonders auch für die MERKUR eG.

Es macht durchaus einen Unterschied, wie Wohnungsbestände bewirtschaftet werden. Die Genossenschaften leisten hier herausragende Arbeit. Sie stehen für vergleichsweise moderate Mieten, sozial stabile Nachbarschaften und eine behutsame Weiterentwicklung und Modernisierung ihrer Bestände. Der Beitrag, den Genossenschaften damit für den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt leisten, kann gar nicht oft genug gewürdigt werden.

Denn wir sehen ja, wie sehr das Thema Wohnen die Berlinerinnen und Berliner bewegt. Die stadtweite Debatte über preiswerten und guten Wohnraum hat in den vergangenen fünf Jahren, seit meinem letzten Grußwort an Sie, noch einmal an Intensität zugenommen. Das zeigt, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht, den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen.

Die Genossenschaften erweisen sich in diesen turbulenten Zeiten als Stabilitätsanker. Und damit sind ausdrücklich nicht allein die Führungsgremien gemeint. Diese sind zweifelsohne von Bedeutung. Doch kann sozialer Zusammenhalt von keinem Vorstand verordnet werden. Gute Nachbarschaft muss tagtäglich gelebt werden. Dafür bedarf es Vertrauen und auch die Bereitschaft, füreinander einzustehen und offen zu sein – auch offen für Neues. Genossenschaftliches Wohnen ist ein Lebensgefühl, dass von den Mitgliedern mit Leben gefüllt wird. Und es gehört auch der Wille zur Verantwortung in einer zutiefst demokratischen Institution dazu. Der Umstand, dass die Menschen in immer mehr Bereichen mitreden und mitbestimmen wollen – nicht nur, aber insbesondere auch bei der Stadtentwicklung – zeigt, wie modern der Genossenschaftsgedanke nach wie vor ist.



Andreas Geisel

Der Senat unterstützt das Genossenschaftswesen in besonderer Weise und ich habe mir fest vorgenommen, dass das auch so bleibt. Denn ich wünsche mir ausdrücklich mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau in Berlin. In den neuen Stadtquartieren setzt der Senat neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf die Genossenschaften, damit dort abwechslungsreiche, lebenswerte Quartiere entstehen. Denn es bleibt dabei: Neubau bleibt das beste Rezept, wenn Wohnraum nachgefragt wird.

Die MERKUR eG gehört zu den Genossenschaften, die das verinnerlicht haben. Schließlich erfolgte ihre Gründung vor 65 Jahren in einer von echter Wohnungsnot geprägten Zeit. Ihre Gründungsmitglieder haben sich damit nicht abgefunden und wollten einen Beitrag zur Verbesserung der schwierigen Lage leisten. Auch unsere Generation steht heute vor großen Herausforderungen. Die Wohnungsbaugenossenschaften in ihrer ganzen Vielfalt – ob nun traditionell, mitteltung oder neu gegründet – werden gebraucht, denn sie geben die richtigen Antworten auf die Wohnungsfrage von heute.

Auch die MERKUR eG, da habe ich keinerlei Zweifel, wird weiterhin ihren Beitrag für eine gute Zukunft leisten. Herzlichen Glückwunsch zum 65. Geburtstag und weiterhin viel Erfolg!

Ihr

Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I. Vorwort

II. Unser Leitbild: Wir leben die genossenschaftlichen Werte

III. 65 Jahre – gemeinschaftlich wohnen und leben

IV. Entwicklung der WG MERKUR eG von 2017 bis 2021

WG MERKUR eG von 2017 bis 2021 in Zahlen

Mitbestimmung

Investitionen von 2017 bis 2021

Instandhaltung/Sanierung von Leerwohnungen

Instandsetzung/Modernisierung

Badmodernisierung

Baukosten im Anlagevermögen

Mitgliederinformation

Genossenschaftliches Leben

V. Auswertung der Mitgliederbefragung 2021

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „Wohnsituation“

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „genossenschaftlichen Arbeit“

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur Öffentlichkeitsarbeit

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zum „genossenschaftlichen Leben“

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „genossenschaftlichen Mitbestimmung“

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „Bewertung und Weiterempfehlung der Genossenschaft“

VI. Ausblick

Anhang: *Quellenverzeichnis, Abbildungsnachweis, Impressum*

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Mieterinnen, liebe Mieter,

am 22. März 2022 hat die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ihr 65-jähriges Gründungsjubiläum begangen. Im März 1957 schlossen sich Beschäftigte des Außenhandels der DDR aufgrund hoher Wohnungsnot zusammen und organisierten die Gründungsversammlung unserer Genossenschaft. Viele der Teilnehmenden schrieben sich sofort in die bereitliegenden Mitgliederlisten ein. Einige der älteren Mitglieder können sich noch gut an die Anfangsjahre unserer Genossenschaft erinnern.

Die vorliegende Festschrift wirft einen Blick zurück auf die Entwicklung unserer Genossenschaft in den vergangenen 65 Jahren. Insbesondere die jüngeren Mitglieder können sich über diese Chronik mit einer ereignisreichen und wechselvollen Geschichte unserer Genossenschaft, mit den nicht immer einfachen Bedingungen der Gründungsjahre, den Jahren in der DDR und den „stürmischen“ Wendejahren nach der Wiedervereinigung vertraut machen.

In Anknüpfung an die Festschriften zum 50., 55. und 60. Jahrestag, in denen die Geschichte der Genossenschaftsbewegung und unserer Genossenschaft bereits ausführlich vorgestellt wurde, würdigt diese Festschrift die genossenschaftliche Weiterentwicklung in den letzten fünf Jahren von 2017 bis 2021. Unverändert ist die WG MERKUR eG wirtschaftlich und finanziell gefestigt und präsentiert sich mehr denn je als ein leistungsfähiges und modernes Wohnungsunternehmen. Davon zeugt auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft, die im Rahmen einer Mitgliederbefragung repräsentativ nachgewiesen werden konnte.

In dieser Festschrift präsentieren wir abschließend die detaillierten Ergebnisse der Mitgliederbefragung, die wir im Juni 2021 durchgeführt haben. Die von den Mitgliedern getroffenen Einschätzungen stellen für die Genossenschaft eine wichtige Standortbestimmung dar. Sie sind Motivation und Ansporn, erfolgreiche Arbeiten fortzuführen und zu verbessern und die Genossenschaft in Zukunftsthemen weiterzuentwickeln.

Ungeachtet der vielfältigen vor unserer Genossenschaft liegenden Herausforderungen wird auch weiterhin unser bewährtes Leitbild die Grundlage unseres Handelns sein. Im Mittelpunkt stehen getreu unserem Motto „Gemeinschaftlich wohnen und leben“ immer die Mitglieder.



Dr. Klaus Buttke
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Tom Schuster
Vorstand



Jörg Neubert
Vorstand

Zur besseren Lesbarkeit wird in der Festschrift das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.

Unser Leitbild: Wir leben die genossenschaftlichen Werte

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG steht in der Tradition der Genossenschaftsbewegung des 19. Jahrhunderts und fühlt sich den Idealen und Zielen der Begründer des genossenschaftlichen Wohnens und Lebens verpflichtet. In diesem Sinne ist und bleibt es auch zukünftig unser erklärtes Ziel, den Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht zu garantieren. Dabei bilden die genossenschaftlichen Werte Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Solidarität den Orientierungsrahmen des Wirkens der WG MERKUR eG.

Im Mittelpunkt stehen die Mitglieder

Seit 65 Jahren steht das Wohl der Mitglieder und Mieter im Fokus unseres Handelns. Für uns ist es der primäre Zweck, „... den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch

gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (Förderauftrag). Somit werden die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren ausschließlich dafür verwandt, die Genossenschaftsmitglieder mit wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leistungen zu versorgen. Dazu zählen u.a. die Investitionen für Bestandssanierung und Modernisierung, für Wohnumfeldgestaltung, soziale und kulturelle Betreuung. Die Genossenschaft garantiert den Mitgliedern einen optimalen und auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Service.

In der WG MERKUR eG ist jedes Mitglied gleichgestellt. Es liegt im Interesse der Genossenschaft, dass sich die Mitglieder am genossenschaftlichen Leben beteiligen. In der Genossenschaft bestehen zwischen den Mitgliedern, Führungskräften und Mitarbeitern ein vertrauensvoller, partnerschaftlicher Umgang, Freundlichkeit, gegenseitige Achtung und Anerkennung.



Skatturnier im
Genossenschaftshaus 2020

Gemeinschaftlich wohnen und leben

Die WG MERKUR eG bietet ihren Mitgliedern mehr als nur einen Wohnraum. Bei uns wird noch Nachbarschaft gelebt, ist der genossenschaftliche Solidargedanke nach wie vor lebendig. Hilfsbereitschaft, Rücksichtnahme und Toleranz sind Ausdruck von genossenschaftlichem Miteinander.

Diese Werte haben die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG seit jeher ausgezeichnet und sind unverändert Garant für gemeinschaftliches Wohnen und Leben.



Vertreterversammlung 2019

Betreuung rund ums Wohnen

Die Mitglieder der Genossenschaft haben nicht nur den Anspruch auf Wohnraum zu bezahlbaren Mieten, sondern auch auf vielseitige und qualifizierte Betreuung. Über die investiven Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude, der Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie der mit dem Wohnen unmittelbar verbundenen Dienstleistungen hinaus unterstützt die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG die soziale Betreuung bedürftiger Mitglieder und entwickelt eine breite Palette kultureller und Freizeitangebote.

Unsere Verantwortung für das Mitglied endet jedoch nicht mit der Überlassung der Wohnung. Im Sinne des Förderauftrages fühlen wir uns verpflichtet, allen Mieterinnen und Mietern angemessene soziale und kulturelle Leistungsangebote zu unterbreiten. Die Kooperation mit der gemeinnützigen ProCurand GmbH setzt neue Maßstäbe und

garantiert bedürftigen Mietern und deren Angehörigen professionelle Sozialberatung und Betreuung. Ebenso ist unser Genossenschaftshaus für die Mieter eine besondere Stätte für Kultur und Begegnung.

Auf Zukunft orientiert

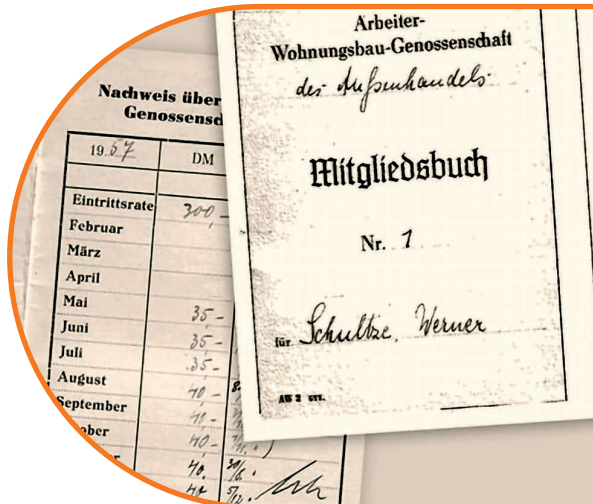
Auch zukünftig wollen wir unseren Mitgliedern ein zeitgemäßes Leistungsangebot des genossenschaftlichen Wohnens, der sozialen und kulturellen Betreuung bieten.

Wir wollen Vision mit Tradition verbinden, Bewährtes fortführen und zugleich neue Wege gehen. Wir denken zukunftsorientiert, planen mit Weitblick und entscheiden konsequent im Sinne der genossenschaftlichen Gemeinschaft – das macht uns unverwechselbar.

Wir feiern

65
Jahregemein-
schaftlich
wohnen und
leben

**Dieses Jahr wird die Wohnungs-
genossenschaft MERKUR eG 65 Jahre alt.
Schauen Sie hier auf ausgewählte
Momente, von der Gründung bis heute.**



1957

In einem auch damals von Wohnungsnot gezeichneten Berlin mussten junge Familien in den 1950ern oft viele Jahre auf eine eigene Wohnung warten. Mitarbeiter des Außenhandels der DDR schlossen sich zusammen und ergriffen selbst Initiative. Am 22. März 1957 gründeten sie unsere Genossenschaft. Wolfgang Schneeweis, Mitglied der ersten Stunde, erinnert sich: „Die Aussicht, in ein bis zwei Jahren eine Wohnung zu bekommen, war wie ein Traum.“

Wir bauen los

Im Mai 1957, schon einen Monat nach der Gründung der Genossenschaft, begannen bereits die ersten Bauarbeiten. In der Lincolnstraße entstanden drei Wohnblöcke mit insgesamt 104 Wohnungen. Einer der ersten Mieter erinnert sich: „Die jungen Bauarbeiter legten ein ganz schönes Tempo vor. Auch zukünftige Mieter, darunter viele jüngere Menschen, packten mit an.“ Auch die „BZ am Abend“ zeigte sich „überrascht über das Arbeitstempo“.



MAGISTRAT VON GROSS-BERLIN

ABTEILUNG ~~WIRTSCHAFT~~ Wohnungswesen-Berlin C 2, Georgenkirch-
platz 6-10, 420052 quer 993
An den
Vorstand der AWG des
Deutschen Innen- u. Außenhandels,
zu Hd. d. Kollegen Frauendorf,
Berlin W 8,
Monrenstrasse 61,
IHR ZEICHEN IHRE NACHRICHT VOM HAUSRUF UNSER ZEICHEN BERLIN, DEN 20.6.57
378 35-60 RM/Fre
BETREFF

Wir bestätigen hiermit die Registrierung und Zulassung der AWG des Deutschen Innen- und Außenhandels unter der Nr. 33/57. Das Statut der AWG des Deutschen Innen- und Außenhandels hat somit Rechtskraft erlangt. Gleichzeitig bestätigen wir die Registrierung der Mitgliederliste 1fd. Nr. 1 - 7, 9, 11 - 12, 14-26, 28-35, 37-62, 64-66, 68-78, 103, 105-122, 124-184. Über die Registrierung der Mitglieder des Wohnsitz im Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik die Sie einen gesonderten Bescheid.

Unsere Genossenschaft erlangt Rechtskraft

Mit einem Schreiben vom 20. Juni 1957 bestätigte der Magistrat von Gross-Berlin offiziell die Zulassung und Registrierung der AWG des Deutschen Innen- und Außenhandels.

1958

Geschafft! Die ersten Mieter ziehen am 1. Juli und 1. August 1958 in die neuen Wohnungen. Renate Thiel erinnert sich: „Die uns übergebene Wohnung war für damalige Verhältnisse sehr gut. Ein Bad mit Badewanne, Toilette und Waschbecken. Für warmes Wasser sorgte eine Gastherme.“



Winter 1960/1961

Ende 1960 sind die Häuser in der Volkradstraße fertig, dort, wo sich heute noch die Geschäftsstelle der WG MERKUR eG befindet. Ehepaar Hillmann erinnert sich: „Am 19. Dezember 1960 sind wir in unsere neue Wohnung in der Volkradstraße eingezogen. Wir haben unsere Dinge mit Eimern und Wäschekörben mit der Bahn transportiert und für den Umzug einen LKW besorgt. Vor dem Haus gab es noch keine befestigten Straßen. Aber – die neue Wohnung, mit eigenem Bad und fließend warmen Wasser. Das alles war mehr als ein Weihnachtsgeschenk für uns!“



Neubaujahre bis 1966

Bis 1966 wurden viele unserer Häuser gebaut, die überwiegend noch heute im Bestand der WG MERKUR eG sind. Darunter Häuser in diesen Straßen: 1958: Rummelsburger Straße, Lincolnstraße; 1959: Möllendorffstraße, Bornitzstraße, Annenstraße, Sebastianstraße, Dankwartstraße, Kriemhildstraße, Rüdigerstraße; 1960: Kriemhildstraße, Dankwartstraße, Volkradstraße; 1961: Volkradstraße; 1962: Kaulsdorfer Straße; 1963: Sterndamm, Michelangelostraße, Michiganseestraße; 1964: Königsheideweg, Salzmannstraße, Hartriegelstraße; 1965/1966: Rosenfelder Ring.

Eingriffe in die Genossenschaftsautonomie

In den ersten Jahren konnte die Genossenschaft Mitglieder nach eigenem Ermessen aufnehmen und Mitglieder konnten ihre Wohnungsgröße auch frei wählen. Doch ab November 1963 folgten gravierende staatliche Eingriffe in die Autonomie der Genossenschaft, um die Aufnahme von Mitgliedern zu begrenzen und Wohnungen nach Verteilungsschlüssel zu vergeben. 1965 musste unsere Genossenschaft Häuser in der Annenstraße und in der Sebastianstraße an die AWG „Junge Garde“ abgeben.



Territoriale Konzentration von genossenschaftlichen Wohngebäuden in den 1980ern

Im Zuge der staatlichen Eingriffe sollten sich in den Stadtbezirken zwei oder drei Groß-Genossenschaften bilden und unsere Genossenschaft gewissermaßen als Sammelbecken dienen. Nach zähen Verhandlungen mit dem Magistrat wurden unserer Genossenschaft zwischen 1984 und 1989 folgende Objekte von anderen Genossenschaften übertragen, die diese aus territorialen Gründen abgeben mussten: Volkradstraße von AWG Vorwärts; Sewanstraße und Roßmählerstraße von AWG Junge Garde; Treskowallee, Wildensteiner Straße und Ehrlichstraße von AWG Berliner Bär; Kötztinger Straße von AWG Reichsbahn; Volkerstraße, Gernotstraße und Brehmstraße von AWG Neues Berlin. Die Gebäude in der Kaulsdorfer Straße musste die AWG zum 01.01.1989 jedoch an die AWG Köpenick-Nord abgeben.



Die Wendejahre 1989/1990

Durch einen Beschluss des Magistrats sollte die AWG Außenhandel zum 31.12.1989 aufgelöst und ihre Objekte in andere Genossenschaften überführt werden. Doch die Wende durchkreuzte diese Pläne. Jetzt musste unsere Genossenschaft den Schritt in die Marktwirtschaft schaffen. Die Zeit war geprägt von großer Unsicherheit aller Mitglieder. Was wird nun aus unserer Genossenschaft?

AWG Außenhandel wird WG MERKUR eG

Das Überführen von hunderten Wohnungen in eine neue Gesellschaftsform mag heute wie ein gewöhnlicher Verwaltungsakt wirken. In Wahrheit war der Weg von der AWG Außenhandel zur WG MERKUR eG eine große Herausforderung. Am 29. September 1990 fand die letzte Delegiertenversammlung der AWG Außenhandel statt. Auf ihr wurden wichtige Beschlüsse gefasst. Mit Schreiben vom 2. Oktober 1990 wurde die Registrierung unserer Genossenschaft beim Amtsgericht Charlottenburg beantragt.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



Genossenschaftsregister			
1. (Mit der Zweigniederlassung) gegenstand des Unternehmens	2.	3. Nachschußpflicht	4. a) Vorstand Die Sch b) Prokuristen gelten c) Liquidatoren gelösch
a) Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. b) Berlin c) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben. Sie kann alle in Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur ankommenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.	Keine Nach- schußpflicht.	a) Kauffrau Hildegard Sche Berlin Hans-Joachim Peetzolt, Berlin b) technischer Leiter Peter Wehner, Berlin Kauffrau Gisela Friedri Berlin	

Neuaufstellung

Nach den Vertreterwahlen fand am 15. Dezember 1990 die erste Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. i. Gr. statt. Sie wählte den Aufsichtsrat und diskutierte Vorschläge zur Satzung. Im Januar 1991 wurde der Vorstand bestellt, auf der Vertreterversammlung am 04. Mai 1991 wurde die neue Satzung beschlossen. Am 16. Dezember 1991 wurde die ehemalige AWG Außenhandel unter der Nummer 463 Nz als Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.



Teilprivatisierung? Ohne uns!

Durch Änderung der Grund- und Bodenregeln entstanden Anfang der 1990er Jahre Altschulden, die zum 31.12.1993 auf 13,7 Mio. DM anwuchsen. Das Altschuldenhilfegesetz hätte Zinshilfen angeboten, aber verlangt, dass 15 % der Wohnungen privatisiert werden. Die WG MERKUR eG lehnte diese Hilfen ab und schaffte u.a. durch Erhöhung der Genossenschaftsanteile eine solide finanzielle Basis, um diese Schulden abzubauen und Grund und Boden zu sichern. Keine einzige Wohnung wurde verkauft! Unsere Häuser und Wohnungen befinden sich vollständig im genossenschaftlichen Eigentum der WG MERKUR eG.

Modernisierungsjahre

In den Jahren 1994 bis 1997 absolvierte die Genossenschaft unter Inanspruchnahme attraktiver Fördermittel des Landes Berlins ein komplexes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm. Isolierverglaste Fenster wurden eingebaut, Fassaden gedämmt und neu angestrichen, Heizungsanlagen modernisiert, Treppenhäuser saniert, Hauseingänge neu gestaltet. Außerdem wurden Grünanlagen und Spielplätze erneuert. Die WG MERKUR eG war eine der ersten Genossenschaften im Ostteil Berlins, die ihren gesamten Bestand erfolgreich modernisieren konnte.



Vom Jahr 2000 bis heute: Unsere Geschäftsstelle

Zur Jahrtausendwende realisierte die Genossenschaft ihren ersten Neubau seit 1966. In der Volkradstraße 9e wurde ein neues Verwaltungs- und Wohngebäude mit sechs Wohnungen errichtet. Mitte April 2000 übernahm die Geschäftsstelle die neuen Büroräume. Bis dato verrichteten die Beschäftigten ihre Arbeit in vier Wohnungen im Wohngebiet.



Balkone für alle

Mit den Jahren hatten sich die Wohnbedürfnisse der Mitglieder verändert und der Wunsch nach einem Balkon wurde mehr und mehr zur Selbstverständlichkeit eines zeitgemäßen Wohnens. Von 2003 bis 2013 sind an 29 Wohnobjekten 682 Balkone bzw. Loggien nachgerüstet worden. Zudem wurden an einigen Objekten (Hartriegelstraße, Bornitzstraße, Volkradstraße 1a–1e) alle Balkone komplett erneuert.

Neubau in Karlshorst

2010 / 2011 realisierte die Genossenschaft ein weiteres Neubauvorhaben im Prinzenviertel in Karlshorst. Auf einem ehemaligen Garagengrundstück entstand ein modernes Wohnhaus mit 12 Wohnungen für Jung und Alt und eine Tiefgarage mit 12 PKW-Stellplätzen.



Moderne Heizungen für alle

Neben den Modernisierungsprogrammen für Bäder und Türen war die Umstellung aller Gasetagenheizungen auf eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung eine enorme Herausforderung. Zwischen 2010 und 2019 wurden 1.173 Wohnungen erfolgreich an ein modernes Heizungs- und Warmwassersystem angeschlossen.



Merkur lebt Kultur

In 2015 entstand unmittelbar neben der Geschäftsstelle das „Genossenschaftshaus“ in einer eingeschossigen Bauweise. Seitdem ist das „Genossenschaftshaus“ zu dem zentralen Ort der Begegnung, der Bildung und der Kultur für die Mieterinnen und Mieter unserer WG MERKUR eG geworden.

Neubau im Weitlingkiez

In 2017 / 2018 errichtete die Genossenschaft einen weiteren Neubau mit 38 Wohneinheiten in der Archenholdstraße im Weitlingkiez. Im Hof wurden Grünflächen angelegt, Sitzbänke platziert und ein Spielplatz gebaut. Auch PKW-Stellplätze wurden geschaffen.



Gemeinschaftlich wohnen und leben

Die WG MERKUR eG blickt voller Stolz auf ihre Geschichte zurück, denn jede Zeit stellte die Genossenschaft und ihre Mitglieder vor ganz eigene Herausforderungen, die es zu meistern galt. Seit der Gründung unserer Genossenschaft bestimmt das Miteinander unser Handeln. Über den Kurs der Genossenschaft kann jedes Mitglied gleichberechtigt mitbestimmen. Alle Entscheidungen werden stets im Sinne der Mitglieder getroffen. Die Genossenschaft übernimmt nicht nur Verantwortung „Rund um das Wohnen“. Genauso bestimmen soziale und demographische Fragestellungen unser tägliches Engagement. Daher unser Leitspruch „gemeinschaftlich wohnen und leben“.

WG MERKUR eG von 2017 bis 2021 in Zahlen

	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl der Mitglieder	2.096	2.099	2.110	2.098	2.080
Wohngebäude	44	44	44	44	43
Wohnungen	1.617	1.616	1.616	1.616	1.578
Mietergärten	16	16	15	15	15
PKW-Stellplätze	232	231	231	231	208
Garagen	53	53	52	53	53
Rollatoren-Boxen	133	128	117	107	97
Bilanzsumme in TEUR	61.294,00	62.175,20	62.678,30	63.477,20	64.313,45
Eigenkapital in TEUR	31.347,00	30.812,00	30.787,30	30.956,40	31.382,60
Eigenkapitalquote in %	51,10	49,60	49,10	48,80	48,80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in TEUR	26.706,00	28.008,50	28.718,50	29.367,70	30.003,05
Liquidität in TEUR	2.325,80	3.197,60	2.929,70	3.352,70	5.503,10
Aufwend. Instandh./Modernis. in TEUR	2.597,80	2.811,50	2.878,00	3.172,80	2.548,70
Investitionen ins Anlagevermögen in TEUR	1.129,60	402,80	755,90	2.199,00	3.470,90
Umsatzerlöse	9.524,10	9.406,50	9.194,80	8.785,90	8.473,00
Sollmieten in TEUR	6.881,30	6.776,80	6.729,10	6.472,90	6.193,60
Ø Ist-Nettokaltmiete	6,00	5,91	5,86	5,72	5,56
Ø Betriebskostenwicklung gesamt in EUR/m ²	2,29	2,31	2,24	2,20	2,21
Leerstand in der WG	9	20	13	9	4
Kündigungen	81	87	104	98	64
Neuvermietungen	96	75	108	125	59
2 Vorstände/Mitarbeiter	2/18	2/18	2/16	2/18	2/19

Mitbestimmung

Die WG MERKUR eG ist wie alle Genossenschaften eine demokratische Unternehmensform. Die Mitglieder wählen Vertreter. In der jährlichen Vertreterversammlung überprüfen sie, ob Vorstand und Aufsichtsrat den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllt und die Geschäftspolitik im Sinne der Mitglieder ausgerichtet haben. Ferner fasst die Vertreterversammlung wichtige Beschlüsse. Unter ande-

rem entscheidet sie über den Jahresabschluss und Änderungen der Satzung, wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie der Schlichtungskommission.

Aufgrund der Coronapandemie konnten die Vertreterversammlungen in 2020 und in 2021 nicht wie sonst in Präsenz stattfinden und mussten stattdessen in schriftlicher Form durchgeführt werden. Auch unter diesen schwierigen Umständen konnte die Genossenschaft dank der großen Unterstützung der Vertreter ihre Handlungsfähigkeit unter Beweis stellen.

Im Oktober 2020 fanden die letzten Vertreterwahlen statt. Es wurden 58 Vertreter und 16 Ersatzvertreter für fünf Jahre gewählt. Die erste Zusammenkunft der neu gewählten Vertreterversammlung fand im September 2021 im Rahmen einer Vertreterzusammenkunft der außergewöhnlichen Art im Stadion des 1. FC Union Berlin, in der Alten Försterei, statt. In einer weiteren Veranstaltung verabschiedeten Aufsichtsrat und Vorstand feierlich die ausgeschiedenen Vertreter.



Auszählung der Stimmzettel Vertreterwahl 2020

Verabschiedung
ausgeschiedener Vertreter



Investitionen von 2017 bis 2021

In den Jahren 2017 bis 2021 hat die Genossenschaft beachtliche 22,0 Mio. EUR in ihre Bestände bzw. in die Bestandserweiterung investiert.

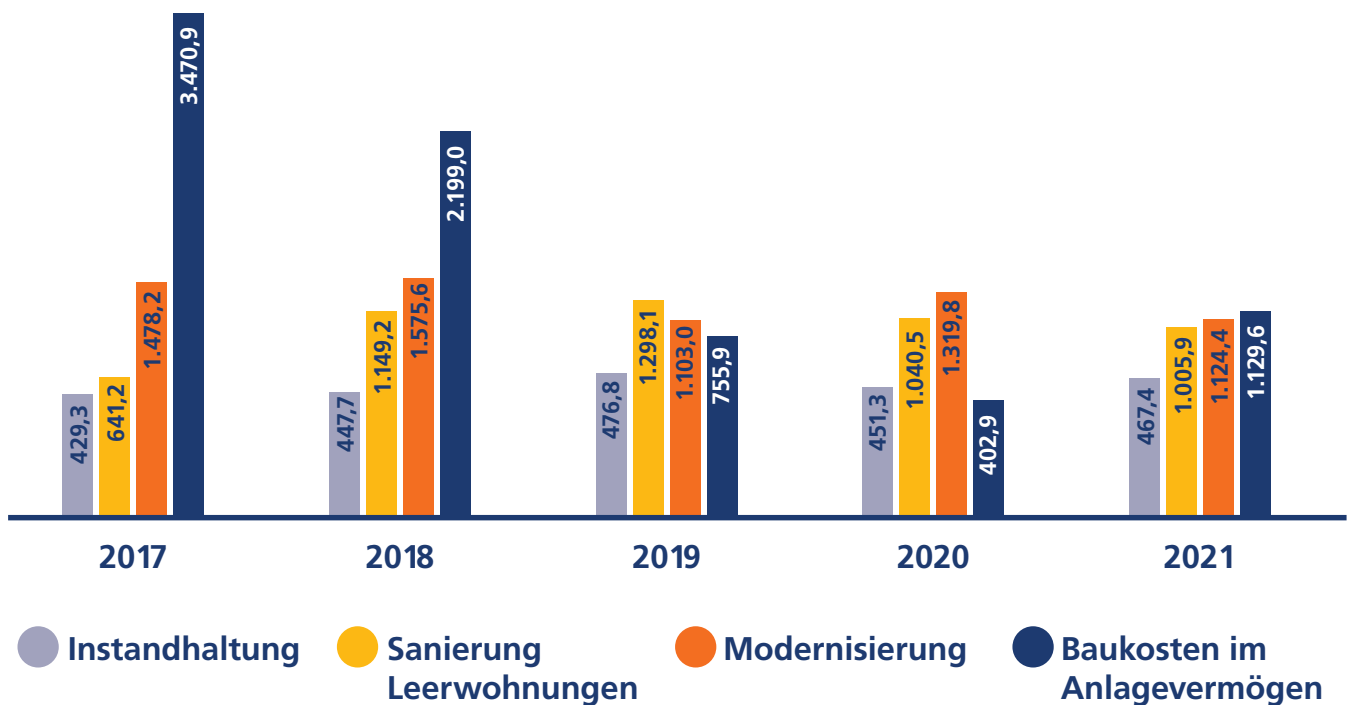
Diese Gesamtinvestition lässt sich folgenden vier Vorhabensgruppen zuordnen:

1. Instandhaltung (2,3 Mio. EUR)
2. Sanierung von Leerwohnungen (5,1 Mio. EUR)
3. Instandsetzung/Modernisierung (6,6 Mio. EUR)
4. Baukosten im Anlagevermögen (8,0 Mio. EUR)

Allen Baumaßnahmen lag ein Investitions- und Finanzplan zu Grunde, der gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde und der die Höhe der Finanzmittel festlegte, die in den einzelnen Jahren für die jeweiligen Investitionen zur Verfügung stehen.

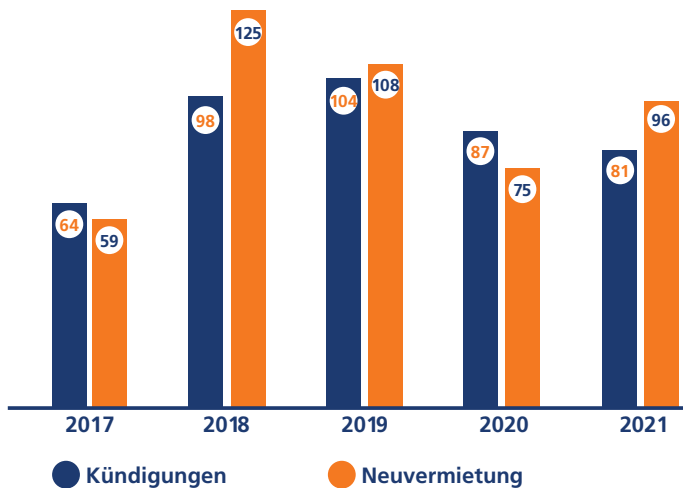
Dabei ist es immer das Ziel, die Häuser und Wohnungen sowie das Wohnumfeld der Genossenschaft Schritt um Schritt aufzuwerten und an die Bedürfnisse und Ansprüche unserer Mitglieder anzupassen.

Investitionen im Überblick (in TEUR)



Instandhaltung/Sanierung von Leerwohnungen

Anzahl Wohnungskündigungen und Neuvermietung



Reparaturen

Die schnelle und unbürokratische Beseitigung von auftretenden Mängeln in den Wohnungen und an den Gebäuden ist von erheblicher Bedeutung für die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnsituation. Die Fülle der zumeist kleinteiligen Bau- und Reparaturmaßnahmen stellt die Geschäftsstelle der Genossenschaft vor nicht geringe logistische, organisatorische und finanzielle Herausforderungen.

Insgesamt werden für diese Maßnahmen erhebliche Mittel aufgewendet. In den zurückliegenden fünf Jahren beliefen sie sich auf 2,3 Mio. EUR.

Wohnung vor und nach der Sanierung



Leerstands sanierung, Kündigungen und Neuvermietungen

Frei werdende Wohnungen zur Wiedervermietung auf den neuesten Stand zu bringen, hat für den Vorstand und Aufsichtsrat einen gewichtigen geschäftspolitischen Stellenwert. Davon zeugt der jährliche Einsatz von erheblichen Finanzmitteln.

Die durchgeführten Baumaßnahmen reichen von der Ausstattung der Wohnungen mit Fußbodenbelägen aus hochwertigem Kunststoff in Holzoptik und den fachgerecht ausgeführten hellen Wand- und Deckenarbeiten bis zum Einrichten von modernen Bädern mit Handtuchheizkörper sowie von Küchen mit gefliestem Boden und Elektroherd mit Cerankochfeld. Selbstverständlich ist die Elektroinstallation dieser Wohnungen auf dem neuesten Stand.

Instandsetzung/Modernisierung

In den Jahren 2017 bis 2021 hat die Wohnungsgenossenschaft 6,6 Mio. EUR in Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung investiert.

Wichtige Maßnahmen dieser Vorhabensgruppe waren die Badmodernisierung und der Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren und modernen Wohnungstüren. Ferner wandte die Genossenschaft Mittel für die Sanierung von Balkonen und Treppenhäusern und für die Wohnumfeldgestaltung auf.



Umbau der Gasetagenheizungen in den Jahren 2017–2019

	Wohngebiet	Anzahl der Wohnungen	Gesamtkosten pro Jahr in TEUR
2017	Königsheideweg	32	186,2
	Rummelburger Straße	32	178,7
	Lincolnstraße	72	390,1
2018	Hartriegelstraße	48	234,2
	Kötztinger Straße	96	463,2
2019	Roßmäßlerstraße	32	180,6
	Brehmstraße	32	179,4

*Neue Fassade Lincolnstraße*

Besonders kostenintensiv waren die Instandsetzungen von Dächern und Fassaden und der Umbau der Gasetagenheizungen in sieben Wohnobjekten. Das Projekt zum Austausch aller Gasetagenheizungen im Gesamtbestand konnte mit der Installation der Anlagen in der Roßmähler- und Brehmstraße 2019 planmäßig und erfolgreich abgeschlossen werden.

Von 2017 bis 2021 wurden insgesamt auf zwölf Wohnhäusern die Dächer instandgesetzt und zwölf Fassaden erhielten einen neuen Anstrich.

Neue Fassade Sterndamm

Instandsetzung von Dächern und Fassaden in den Jahren 2017–2021

	Wohngebiet	Dächer		Fassaden	
		Anzahl	Kosten in TEUR	Anzahl	Kosten in TEUR
2017	Sterndamm Volkradstraße Lincolnstraße	1	59,6	1 1	58,0 97,8
2018	Sterndamm Rosenfelder Ring Dankwartstraße	1 1	60,9 174,7	1	186,0
2019	Sterndamm Königsheideweg Volkradstraße Dankwartstraße	1 1	64,0 73,8	1 1	60,5 94,5
2020	Dankwartstraße Kriemhildstraße Rüdigerstraße Dankwartstraße Königsheideweg Sterndamm	2 1 1	122,7 57,0 56,5	1 1 2	83,6 66,8 302,9
2021	Dankwartstraße Kriemhildstraße Volkradstraße Kriemhildstraße Rüdigerstraße Sterndamm Volkerstraße	1 1 1	72,4 72,1 102,1	1 1 1 1	91,6 93,4 131,7 123,2

Baukosten im Anlagevermögen

Neubau eines Wohnhauses in der Archenholdstraße

In den Jahren 2017/2018 hat die Wohnungsgenossenschaft auf ihrem eigenen Grundstück in der Archenholdstraße einen weiteren Neubau mit 38 Wohnungen errichtet. Das Wohnhaus mit fünf Normalgeschossen und einem Staffelgeschoss verfügt über 2.751 m² Gesamtwohnfläche mit insgesamt 38 Wohnungen in der Größe von 48 m² bis 110 m². Die Wohnungen sind mit 1½ bis 4 Zimmern aus-

gestattet und verfügen über Balkone mit einer Fläche zwischen 6,5–12,9 m². Sie sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Den Mietern bietet das Haus je Wohnung einen Keller und 72 Fahrradstellplätze. Im Innenhof wurden ganz nach den Wünschen der Mieter Grünflächen angelegt. Sitzbänke, ein attraktiver Spielplatz und PKW-Parkplätze wurden geschaffen.

Das gesamte Neubauprojekt hat 6,3 Mio. EUR gekostet; Bauzeit und Kostenrahmen wurden eingehalten.

Neubau in der Archenholdstraße



Barrierefreie Erschließung der Aufzüge im Rosenfelder Ring

In zwei Etappen wurden in 2019 und 2021 alle vier Aufzüge in unserem einzigen 10-Geschosser neben einer durchgeführten Generalinstandsetzung barrierefrei erschlossen. Die dafür aufwendigen Umbauarbeiten der Hauseingangsbereiche haben den Mieterinnen und Mietern einiges abverlangt. Für viele Wochen waren die Aufzüge nicht nutzbar. Einige Mieterinnen und Mieter sind für diesen Zeitraum zur Familie oder zu Freunden gezogen oder wurden mit Unterstützung der Genossenschaft extern untergebracht.

Die Aufzugsumbauten in Gesamthöhe von 1,6 Mio. EUR führten zu keinen Mieterhöhungen durch Modernisierungumlagen.



Neue Aufzüge im Rosenfelder Ring



Mitgliederinformation

Neben einer ansprechenden Kommunikation mit potentiellen Neumieter*innen ist der Transfer von Informationen der Geschäftsstelle an die Mitglieder von zentraler Bedeutung.

Vorrangig erfolgt die Mitgliederinformation durch das „Merkur Mosaik“. Unsere Mieterzeitschrift hat seit September 2000 einen festen Platz in der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG. Im „Merkur Mosaik“ informiert der Vorstand beispielsweise über Themen wie die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft, die Investitionstätigkeit und die Mietenentwicklung, die Vertreterversammlung sowie über die vielfältigen sozialen und kulturellen Leistungen der Genossenschaft.

Alle Haushalte der WG MERKUR eG erhalten zweimal jährlich kostenlos eine Ausgabe des „Merkur Mosaik's“. Seit 2021 erscheinen die beiden Ausgaben jeweils im Juni und im Dezember.

Zusätzlich zum „Merkur Mosaik“ stellt die Geschäftsstelle seit Sommer 2020 auch auf der Homepage aktuelle Informationen für die Mitglieder bereit. Hierfür wurde eine neue Rubrik „Neuigkeiten“ angelegt: www.wg-merkur.de/neuigkeiten



Genossenschaftliches Leben

Für die WG MERKUR eG hat die bestmögliche Betreuung der Mitglieder und die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders einen sehr hohen Stellenwert. Dabei ist das in 2015 – direkt neben der Geschäftsstelle – neu gebaute Genossenschaftshaus zu einem zentralen Ort der Begegnung und Kommunikation geworden. Die Verbundenheit der Mitglieder mit ihrem Genossenschaftshaus ist sehr hoch, allein in 2019 konnte die Genossenschaft vor der Coronapandemie 2.900 Mitglieder begrüßen.

Grund für diese hohen Teilnehmerzahlen sind die vielfältigen Veranstaltungsreihen, die im Genossenschaftshaus stattfinden: „Welt-Erkunder“, „Plauderfrühstück“, „Film im Club“, „Prominente im Gespräch“, Skat- oder Kabarett-abende, Bilder- und Fotoausstellungen von Hobbykünstlern, Vorträge, Lesungen, Konzerte und Kinderfeste erfreuen sich großer Beliebtheit. Ebenso finden Bildungskurse wie



Sommerkinderfest 2019

Englisch-Konversation, Fitness für die grauen Zellen sowie der Smartphone-Kurs und die Kreativgruppe Enkaustikmalerei reges Interesse und haben einen festen Teilnehmerstamm.

Zufriedene Künstlerinnen der Encausticgruppe bei ihrer Vernissage





Auftritt Duo Seite an Seite
im Rahmen einer virtuellen
Konzertreihe

Darüber hinaus organisiert die Genossenschaft für ihre Mitglieder auch Veranstaltungen außerhalb des Genossenschaftshauses. Besonders beliebt sind die Tierparkwanderungen, Busreisen zu interessanten Ausflugsorten und Mieterfeste in den Wohngebieten.

Während der Coronapandemie und einem geschlossenen Genossenschaftshaus war es der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen, allen Mitgliedern ein alternatives kulturelles

Angebot zu unterbreiten und zusätzlich etwas für die künstlerisch Schaffenden zu tun. Getreu dem Motto „Merkur lebt Kultur“ ist es gelungen, der Genossenschaft eng verbundene Künstler für einen musikalischen Auftritt auf der MERKUR-Bühne im Genossenschaftshaus zu gewinnen und eine virtuelle Konzertreihe zu kreieren. Ferner entstand eine virtuelle Wanderung durch die Encaustic-Ausstellung, deren Bilder im Rahmen des monatlich stattfindenden Encaustic-Kurses entstanden sind.

Die Genossenschaft engagiert sich auch in sozialen Fragen. Die erfolgreiche Kooperationsbeziehung zwischen der gemeinnützigen ProCurand GmbH und der WG MERKUR eG bietet vor allem den älteren Mietern und Mitgliedern die Möglichkeit, qualifizierte Hilfsangebote und Leistungen zu nutzen. Ferner unterstützt die Genossenschaft in vielfacher Hinsicht Schulen, Sport-/Sozial- und Kulturvereine in den MERKUR-Kiezen. Jährlich organisiert die Geschäftsstelle sehr erfolgreich eine vorweihnachtliche Geschenke- und Spendenaktion für die „Arche-Kinder“ und ihre Familien.

Jubiläumsfest 60 Jahre
WG MERKUR eG



Auswertung der Mitgliederbefragung 2021

Es ist mittlerweile eine gute Tradition, dass unsere Genossenschaft von Zeit zu Zeit eine umfangreiche schriftliche Mitgliederbefragung durchführt. Nach 2004 und 2013 hat der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG in 2021 erneut die GIWES GmbH – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH – mit der Durchführung einer Mitgliederbefragung beauftragt.

Ziel der Mitgliederbefragung war es, ein umfassendes Bild über die Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnsituation, der Arbeit der Geschäftsstelle und den von der Genossenschaft angebotenen Serviceleistungen zu erhalten und die sich ändernden Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse kennenzulernen. Ferner liefert jede Wohnzufriedenheitsuntersuchung auch bestandsspezifische Grundlagendaten über die Haushalts und Mitgliederstruktur und deren Veränderungen, die in dieser Form der Genossenschaft nicht bekannt sind, deren Kenntnis aber für die strategische Planung und die Bewertung künftiger Maßnahmen von besonderer Bedeutung ist.

Die Mitgliederbefragung umfasste folgende Schwerpunktthemen:

- Bewertung der Wohnsituation und Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohngebäude und dem Wohnumfeld
- Mobilität und Klimaschutz im Quartier
- Zufriedenheit mit der genossenschaftlichen Arbeit
- Neue Medien und Öffentlichkeitsarbeit
- Gestaltung des genossenschaftlichen Lebens (Beteiligung und Mitbestimmung)

Die schriftliche Mitgliederbefragung in der WG MERKUR eG wurde im Juni 2021 durchgeführt. Die Befragung war als Vollerhebung angelegt. Das bedeutet, dass jeder Haushalt der WG MERKUR eG einen Fragebogen bekommen hatte.

Vor dem Hintergrund der neuen Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) konnte die Umfrage 2021 im Vergleich zu den Umfragen 2004 und 2013 nicht mehr wohngebietsweise durchgeführt werden. Es erfolgte eine Reduzierung der Anzahl der Umfragegebiete von 16 auf 7. Die neu gebildeten Umfragegebiete A bis G weisen ein Bestandsvolumen von 168 Wohneinheiten (Umfragegebiet F) bis 281 Wohneinheiten (Umfragegebiet B) auf. Somit war es dennoch möglich, bei einzelnen Themen eine räumlich differenzierte Auswertung der Befragungsergebnisse vorzunehmen.

Insgesamt wurden 1.616 Fragebögen verteilt. Davon haben 742 Haushalte einen ausgefüllten Fragebogen zurückgesandt. Die Rücklaufquote von 46 % liegt etwas niedriger als 2013 (54 %) und etwas höher als 2004 (44 %). Der Rücklauf in den einzelnen Umfragegebieten der WG MERKUR eG liegt zwischen 38 % (Umfragegebiet A) und 54 % (Umfragegebiete E und G). Unter Berücksichtigung des sehr umfangreichen Fragenkataloges ist der Rücklauf sehr gut und spricht für das hohe Maß an Verbundenheit der Mitglieder mit unserer Genossenschaft.

Umfrage- gebiet	Wohn- gebiet	Wohnobjekte	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Wohnungen gesamt	Rücklauf- quote in %
A	1	Archenholdstraße, Lincolnstraße, Rummelsburger Straße	142	268	38,1
	2	Bornitzstraße, Möllendorffstraße	126		
B	3	Dankwartstraße, Kriemhildstraße, Rüdigerstraße	208	281	45,2
	14	Gernotstraße, Volkerstraße	73		
C	5	Volkradstraße	218	218	41,3
D	7	Sterndamm	144	224	43,3
	6	Königsheideweg	32		
	10	Hartriegelstraße	48		
E	9	Michelangelostraße	100	219	54,3
	11	Rosenfelder Ring	119		
F	8	Sewanstraße	96	168	46,4
	13	Salzmannstraße, Michiganseestraße	72		
G	4	Ehrlichstraße, Wildensteiner Straße	48	238	54,2
	12	Kötztinger Straße	96		
	15	Treskowallee	30		
	16	Brehmstraße, Roßmählerstraße	64		

Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „Wohnsituation“

Das erste Kapitel der Mitgliederbefragung widmete sich der Wohnsituation. Zum Thema Wohnsituation gehören inhaltlich vor allem die Wohnung, das Wohngebäude und das Wohnumfeld. Die Mitglieder hatten die Möglichkeit, diese Dimensionen der Wohnsituation aus ihrer Sicht zu bewerten. Diese Bewertung wurde auf einer fünfstufigen Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) vorgenommen.

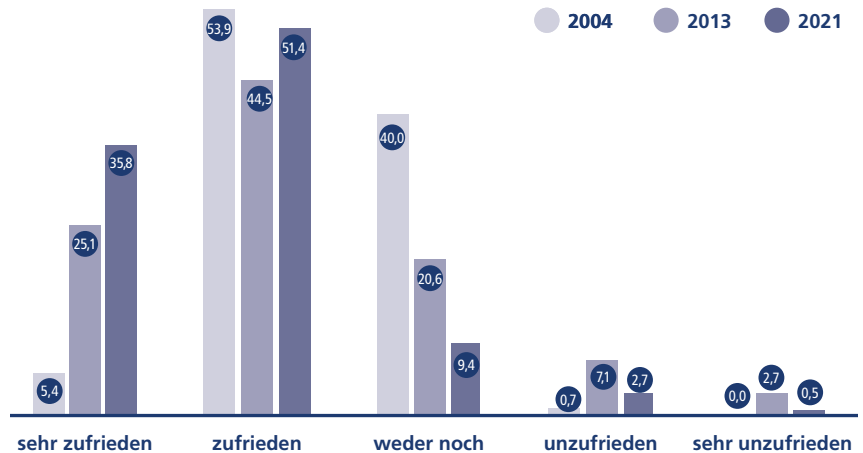
Zufriedenheit mit der Wohnung

87 % der Mitglieder der Genossenschaft sind mit dem Zustand ihrer Wohnung zufrieden. Die kontinuierliche Befragung der Mitglieder seit 2004 zeigt dabei eindrucksvoll, wie der Anteil der Mitglieder, die mit ihrer Wohnung zufrieden sind, kontinuierlich gesteigert werden konnte. So betrug dieser Anteil bei der ersten Befragung im Jahr 2004 noch 59 %. 2013 waren es bereits 70 %.

Insgesamt ergibt sich aus der prozentualen Verteilung der Bewertung der Wohnungen eine durchschnittliche Benotung von 1,81 (2013: 2,18; 2004: 2,39).

Unterscheidet man die Zufriedenheit mit der Wohnung nach einzelnen Umfragegebieten, so ist festzustellen, dass die Spanne der durchschnittlichen Zufriedenheitswerte vergleichsweise nah beieinander liegt und von 1,67 (Umfragegebiet E) bis 1,90 (Umfragegebiete B und D) reicht.

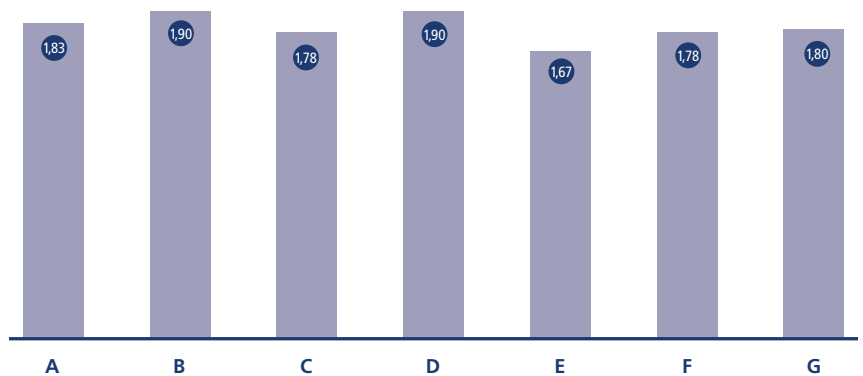
Zufriedenheit mit der Wohnung in Prozent



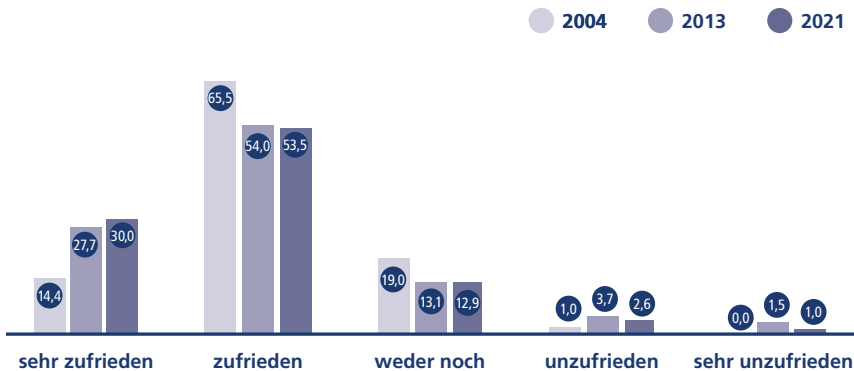
Zufriedenheit mit der Wohnung nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

Durchschnitt: 1,81
(2013: 2,18; 2004: 2,39)

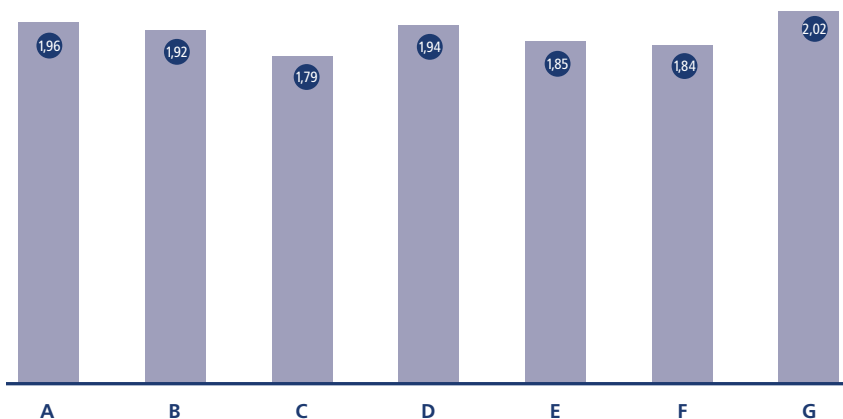


Zufriedenheit mit dem Wohngebäude in Prozent



Zufriedenheit mit den Wohngebäuden nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

Durchschnitt: 1,91
(2013: 2,08; 2004: 2,16)

Zufriedenheit mit dem Wohngebäude

Mit dem Zustand der Wohngebäude sind die Mitglieder insgesamt zufrieden. So gaben 83,5 % (2013: 82 %) der Befragten an, mit dem Zustand ihres Wohngebäudes zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein. Nur 3,6 % (2013: 5,2 %) sind dagegen mit dem Wohngebäude unzufrieden bzw. sehr unzufrieden.

Insgesamt konnte für den Bereich Wohngebäude eine Zufriedenheitsnote von 1,91 ermittelt werden. Für 2013 wurde eine Bewertung von 2,08 erreicht. 2004 lag die Durchschnittsbewertung bei 2,16.

Vergleicht man die Zufriedenheit mit den Wohngebäuden über die einzelnen Umfragegebiete, so wird deutlich, dass es auch in diesem Punkt nur geringe Bewertungsunterschiede gibt. So liegen die Bewertungen zwischen den einzelnen Umfragegebieten der Genossenschaft in einer Spanne von 1,79 (Umfragegebiet C) und 2,02 (Umfragegebiet G).

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

72 % der Mitglieder der WG MERKUR eG (2013: 69 %) sind mit dem Wohnumfeld – hier lag der Fokus explizit auf den MERKUR-Flächen – zufrieden oder sehr zufrieden. Insgesamt sind nur 9 % (2013: 11 %) der Haushalte der Genossenschaft mit der Ausstattung des unmittelbaren Wohnumfeldes unzufrieden bzw. sehr unzufrieden.

Im Vergleich zu den Umfragen in 2004 (2,38) und 2013 (2,28) ist auch in der Bewertung des Wohnumfeldes eine positive Tendenz zu beobachten. Bei der Bewertung des Wohnumfeldes ist jedoch festzustellen, dass es in den einzelnen Umfragegebieten stärkere Unterschiede gibt.

Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen

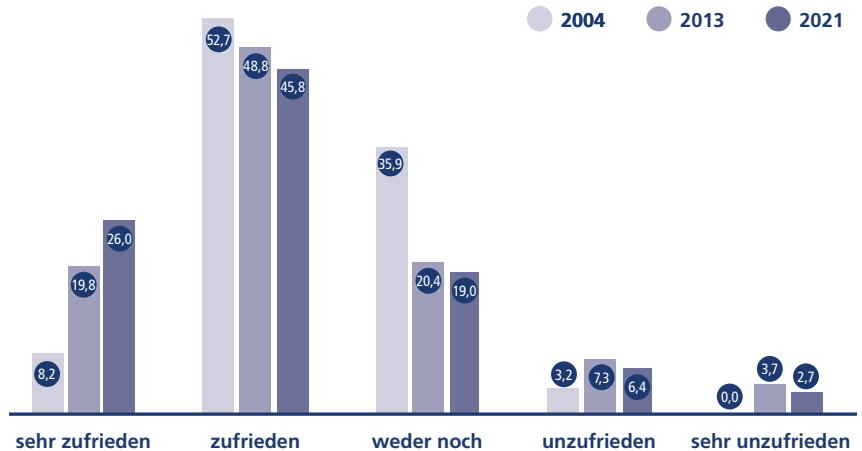
Neben dem baulichen Zustand wird die Zufriedenheit vor allem auch durch die nachbarschaftlichen Beziehungen der Mitglieder untereinander beeinflusst. So trägt eine gute Nachbarschaft in besonderem Maße dazu bei, dass man sich zu Hause wohl fühlt.

Um den Grad der nachbarschaftlichen Beziehungen zu messen, sollten die Mitglieder verschiedene Aussagen zu den nachbarschaftlichen Verhältnissen bewerten. Diese Aussagen charakterisieren die unterschiedlichen Vertrauensverhältnisse unter den Mitgliedern.

Die Bewertungen zu den Nachbarschaftsbeziehungen zeigen in allen Aussagen eine positive Entwicklung im Vergleich zur Umfrage 2013 und signalisieren, dass es in unserer WG MERKUR eG gute Nachbarschaften gibt.

Hinsichtlich der Frage nach der gegenseitigen Hilfe wurde eine gute Note vergeben. Der Durchschnitt liegt bei 1,77 und hat sich gegenüber 2013 (1,90) weiter verbessert.

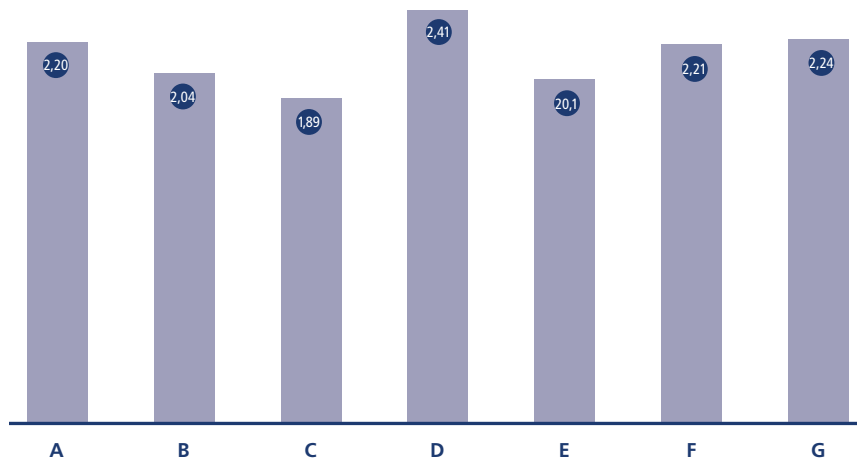
Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in Prozent



Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

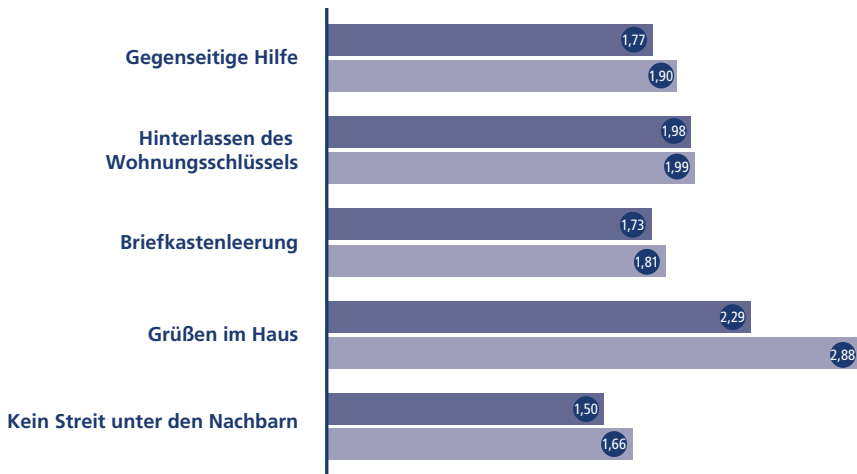
Durchschnitt: 2,14
(2013: 2,28; 2004: 2,38)



Nachbarschaftsbeziehungen

Bewertung: 1 trifft zu bis 5 trifft nicht zu

● 2013 ● 2021



Das „Hinterlassen des Wohnungsschlüssels“ erhielt in 2013 eine Benotung von 1,99. In der aktuellen Befragung wurde dieser Aspekt mit 1,98 auf ähnlichem Niveau bewertet. Etwas vertrauensvoller geht man mit der Überlassung des Briefkastenschlüssels um. Hier gaben die Befragten eine Benotung von 1,73 (2013: 1,81).

Das Grüßen im Haus gehört zum üblichen nachbarschaftlichen Umgang. Umso mehr überrascht es, dass die Befragten hier mit einer Benotung von 2,29 eine vergleichsweise verhaltene Bewertung abgeben. Allerdings ist positiv zu bewerten, dass die aktuelle Bewertung deutlich besser ausgefallen ist als noch 2013 (2,88).

Streit unter Nachbarn ist mit Blick auf die Bewertung in der WG MERKUR eG kein bzw. nur ein ganz vereinzelter Thema.

Da durch Mieterwechsel das nachbarschaftliche Zusammenleben erheblich beeinflusst werden kann, wurden die Mitglieder auch gefragt, wie sich die nachbarschaftlichen Verhältnisse in den letzten fünf Jahren verändert haben.

Die Mitglieder haben eingeschätzt, dass sich die nachbarschaftlichen Beziehungen eher neutral entwickelt haben. Dies drückt sich in einer Bewertung von 2,48 (2013: 2,43) aus.

Bewertung der Parkplatzsituation

61,4% der Haushalte verfügen über einen PKW. 2013 waren es noch 63,4%. Der überwiegende Teil dieser Haushalte (87%) besitzt nur einen PKW. 12% der Haushalte hat zwei Autos. Ca. 1% der Haushalte nutzen 3–4 PKW's.

Innerhalb der Genossenschaft ist der PKW-Besatz über die einzelnen Wohngebiete unterschiedlich verteilt. Während im Umfragegebiet F ca. 69% der Haushalte über einen PKW verfügen, sind es im Umfragegebiet C nur 53%.

Der Anteil der Haushalte, die die Parkplatzsituation als ausreichend bzw. als noch ausreichend ansehen, liegt nur noch bei 26%. 2013 waren es noch 39%. Inzwischen halten 54% der Befragten die Parkplatzsituation für

unbefriedigend. 2013 waren es „nur“ 38 % der Mitglieder, die das Parkplatzangebot für eher nicht ausreichend gehalten haben.

Insgesamt entspricht die o.g. Verteilung einer durchschnittlichen Benotung von 3,5 (2013: 3,0). Eine Differenzierung nach Umfragegebieten zeigt, dass das Parkplatzangebot im Umfragegebiet C durchschnittlich bewertet wird. Dagegen ist in anderen Umfragegebieten die Parkplatzsituation deutlich angespannter. Insbesondere in den Umfragegebieten D (3,94) und A (3,69) wurde das Parkplatzangebot am schlechtesten bewertet.

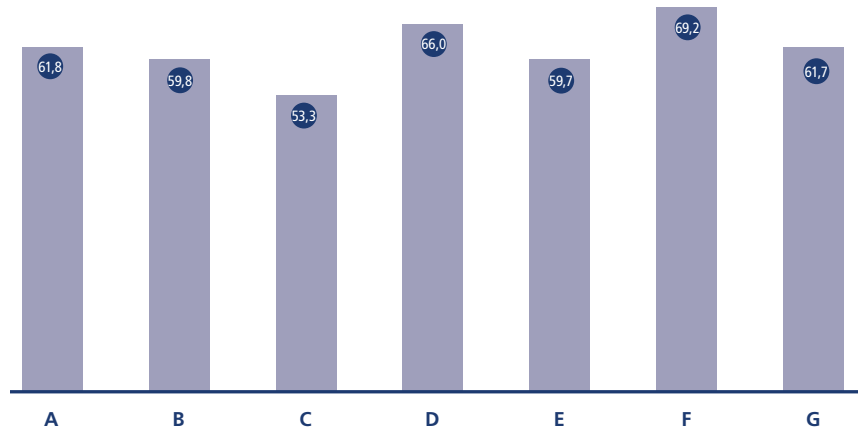
Aktuell haben nahezu 30 % der Haushalte einen Stellplatz in der WG MERKUR eG oder bei anderen Vermietern angemietet. Dabei ist der Anteil der Haushalte, die einen Stellplatz angemietet haben, im Umfragegebiet B mit 15 % relativ gering. Etwa dreimal so hoch ist der Anteil in den Umfragegebieten C (47 %) und F (45 %).

Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation streben viele Mitglieder die Anmietung eines Stellplatzes an. Vor diesem Hintergrund gibt es eine Reihe von Haushalten, die daran interessiert sind, einen kostenpflichtigen Stellplatz für 30 €/Monat anzumieten. Fast die Hälfte der Haushalte (48 %) wären an einer Anmietung interessiert. Das höchste Interesse besteht im Wohngebiet A mit einem Anteil an Interessierten von 62 %. Am geringsten ist der Anteil der interessierten Haushalte im Wohngebiet C (19 %).

Haushalte mit mindestens einem PKW nach einzelnen Umfragegebieten

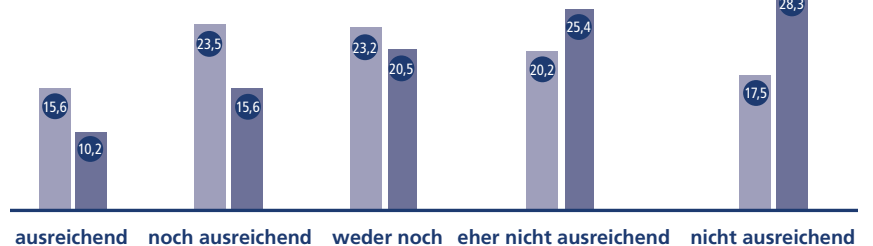
Angaben in Prozent

Durchschnitt: 61,4 (2013: 63,4)



Bewertung der Parkplatzsituation in Prozent

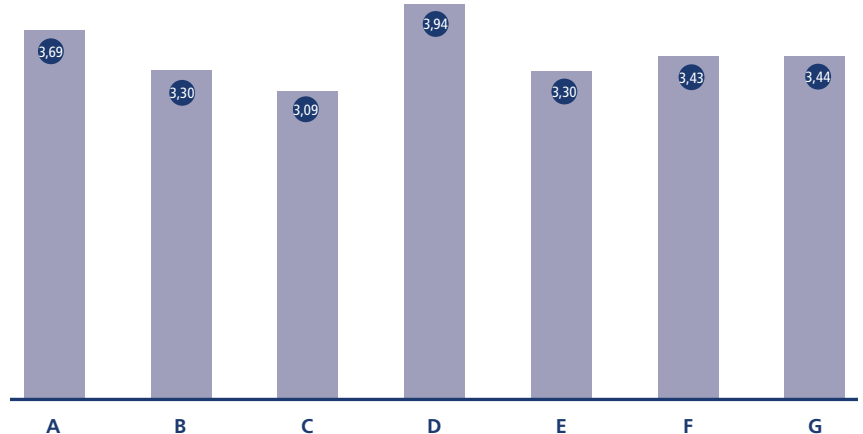
● 2013 ● 2021



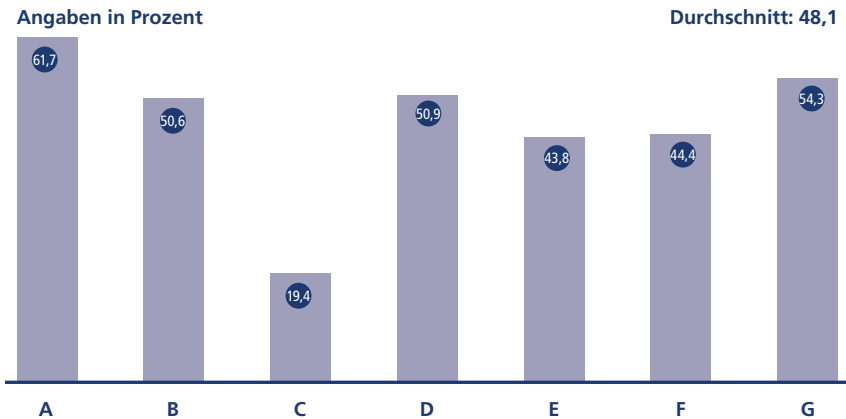
Bewertung des Parkplatzangebotes nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

Durchschnitt: 3,46 (2013: 3,0)



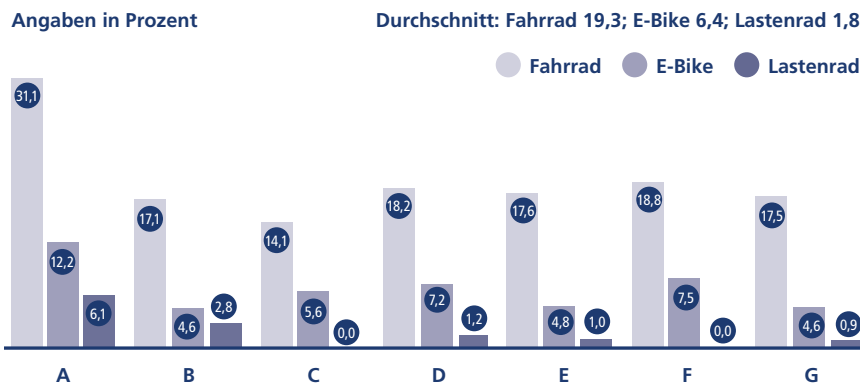
Haushalte mit Interesse an Stellplatzanmietung für 30 €/Monat



Die Nachfrage nach E-Autos und damit auch nach Ladestationen ist ein Thema, welches zukünftig auch auf unsere Genossenschaft zukommt. So haben 9,3 % der Befragten angegeben, innerhalb der nächsten drei Jahre an einer E-Ladestation interessiert zu sein. Dabei ist die Nachfrage in den einzelnen Umfragegebieten unterschiedlich hoch. Während im Umfragegebiet E kein Mieter Interesse gezeigt hat, gibt es in den Umfragegebieten A (18 %) bzw. G (14,4 %) schon ein ausgeprägteres Interesse.

Bewertung des Interesses an Fahrradstellplätzen

Interesse an Stellplätzen für Fahrräder, E-Bikes und Lastenrädern nach einzelnen Umfragegebieten



Ein Schlüssel zur Energiewende ist der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad. Es ist damit zu rechnen, dass neben normalen Rädern auch E-Bikes und Lastenräder genutzt werden. Daher wurde auch gefragt, wie hoch das Interesse der Haushalte an Stellplätzen für Fahrräder, E-Bikes und Lastenrädern ist.

Das Interesse der Haushalte an Stellplätzen für normale Fahrräder ist mit 19,3 % erwartbar hoch. Deutlich geringer ist das Interesse an Stellplätzen für E-Bikes (mit Ladestation), welches sich in einem Anteil von 6,4 % ausdrückt. Am geringsten ist unter den Haushalten das Interesse für das Abstellen von Lastenfahrrädern ausgeprägt. Hier beträgt der Anteil der Interessierten lediglich 1,8 %.

Vergleicht man die einzelnen Umfragegebiete miteinander, so wird deutlich, dass das größte Interesse an Stellplätzen für alle Radtypen im Umfragegebiet A vorhanden ist. So hat jeder dritte Haushalt in diesem Umfragegebiet Interesse an einem Stellplatz für Fahrräder gezeigt. Zudem besteht in diesem Umfragegebiet ein überproportionales Interesse für Abstellmöglichkeiten für E-Bikes (12,2 %) und Lastenfahrräder (6,1 %).

Die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft der Haushalte für Stellplätze ist für Fahrräder mit 10,50 €/Monat im Vergleich zu den E-Bikes (mit Ladestation) 13,89 €/Monat etwas geringer ausgeprägt. Bei Stellplätzen für Lastenräder, die auch deutlich mehr Platz benötigen, ist die Zahlungsbereitschaft der Haushalte mit 17,27 €/Monat am höchsten.

Aktive Gestaltung der WG MERKUR eG an der Energiewende

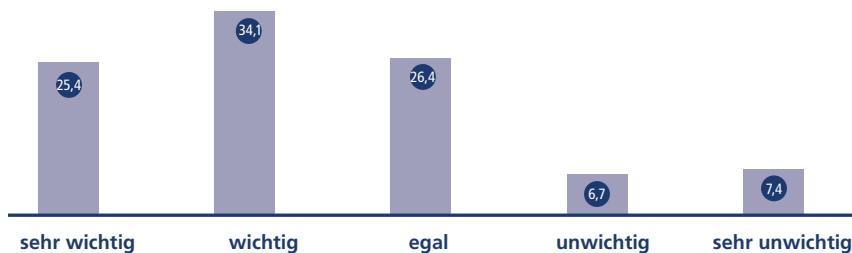
Für 60 % der Haushalte ist es wichtig, dass sich die Genossenschaft an der Gestaltung der Energiewende aktiv beteiligt. Es ist festzustellen, dass nur 14 % der Haushalte eine Beteiligung der Genossenschaft an der Energiewende und damit für mehr Klimaschutz für unwichtig halten.

Im Ergebnis ist aber auch zu konstatieren, dass nur 21,5 % der Haushalte bereit wären, für Maßnahmen im Klimaschutzbereich auch spürbare Mietsteigerungen zu akzeptieren.

Aktive Beteiligung der WG MERKUR eG an der Energiewende

Angaben in Prozent

Inkaufnahme spürbarer Mietsteigerungen (ja: 21,5)



Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „genossenschaftlichen Arbeit“

In diesem Abschnitt stehen die konkrete genossenschaftliche Arbeit und deren Bewertung durch die Mieter im Mittelpunkt, wie:

- die Arbeit der Geschäftsstelle
- die Tätigkeit der Hausmeister
- die Arbeit der beauftragten Firmen

Zufriedenheit mit der Arbeit der Geschäftsstelle

Die Arbeit der Geschäftsstelle wird von den Mietern mit einer Gesamtnote von 1,91 und damit gut bewertet. Bei der letzten Erhebung in 2013 wurde die Geschäftsstelle tendenziell noch etwas besser bewertet (1,78).

Besonders gute Bewertungen wurden für die Einhaltung von Terminabsprachen (1,63) und die Freundlichkeit (1,65) abgegeben. Beide Indikatoren wurden bereits in 2013 besonders gut bewertet.

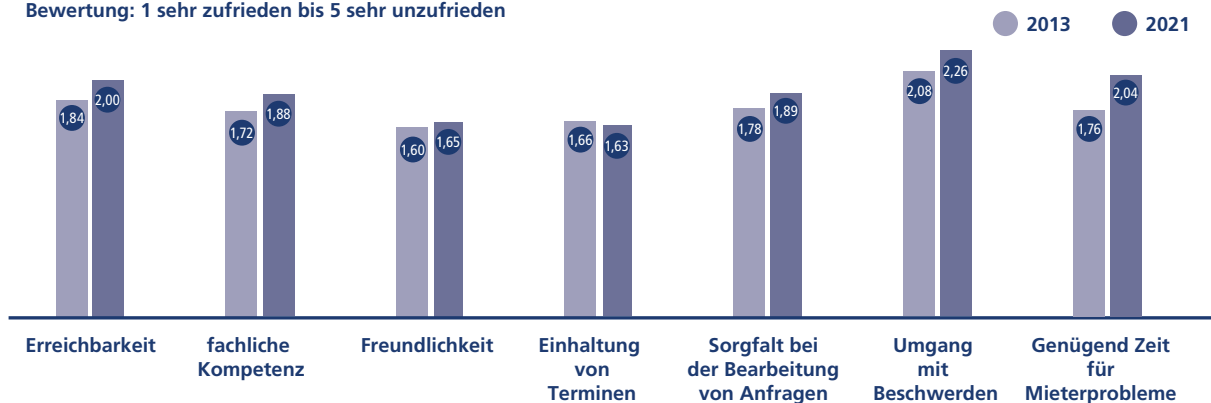
Weitere Indikatoren wie die fachliche Kompetenz, Sorgfalt bei der Bearbeitung von Anfragen und die Erreichbarkeit wurden von den Mitgliedern ebenfalls gut bewertet.

Der Umgang mit Beschwerden (2,26; 2013: 2,08) wird in der Haushaltsbefragung kritischer bewertet, wie auch der Indikator „sich etwas mehr Zeit für die Mieterprobleme zu nehmen“ (2,04; 2013: 1,76).

Insgesamt sind vor allem die Bewohner des Umfragegebietes C, in dem sich auch die Geschäftsstelle der Genossenschaft be-

Bewertung Arbeit der Geschäftsstelle der Genossenschaft

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden



findet, mit der Arbeit der Geschäftsstelle zufrieden (1,66). Die Bewohner der anderen Umfragegebiete bewerten die Arbeit der Geschäftsstelle mit Werten zwischen 1,88 (Gebiet E) und 2,07 (Gebiet F).

Zufriedenheit mit der Arbeit der Hausmeister

Die Hausmeister stellen eine wichtige Schnittstelle zwischen der Geschäftsstelle und den Bewohnern dar. Daher wurde im Rahmen der Befragung auch die Tätigkeit der Hausmeister hinsichtlich der Mieterorientierung und der Ausführung von Dienstleistungen bewertet.

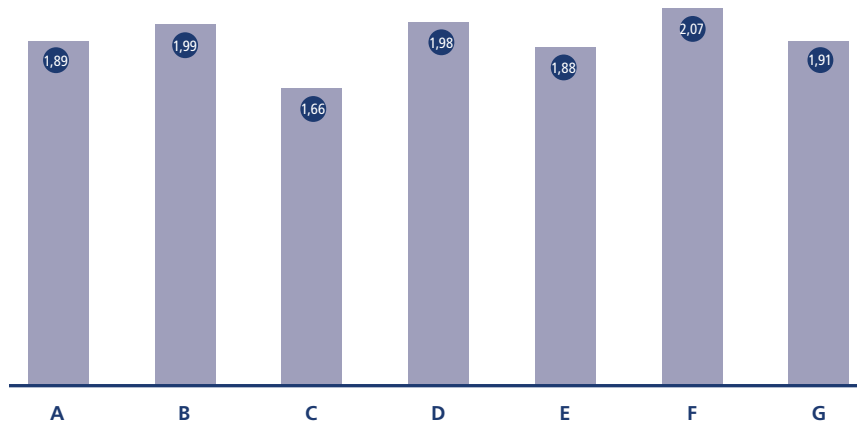
Im Ergebnis kann man feststellen, dass die Hausmeister unserer Genossenschaft gute Kontakte zu den Mietern pflegen und die Mieter mit der Arbeit der Hausmeister zufrieden sind. Ausdruck dafür ist die Gesamtnote von 1,61, die noch einmal deutlich besser als vor acht Jahren, als es noch das Hausbetreuungssystem gab, ausfällt (2013: 1,84).

Die Mitglieder schätzen vor allem die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft (1,51) der Hausmeister, die für die Bewohner als Ansprechpartner immer wichtiger werden, wie die Bewertung von 1,60 (2013: 1,94) zeigt. Zudem arbeiten die Hausmeister bei auftretenden Problemen, die von den Mitgliedern vorgebracht werden, sehr zuverlässig und lösen diese auch sehr zügig.

Bewertung Arbeit der Geschäftsstelle nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

Durchschnitt: 1,91

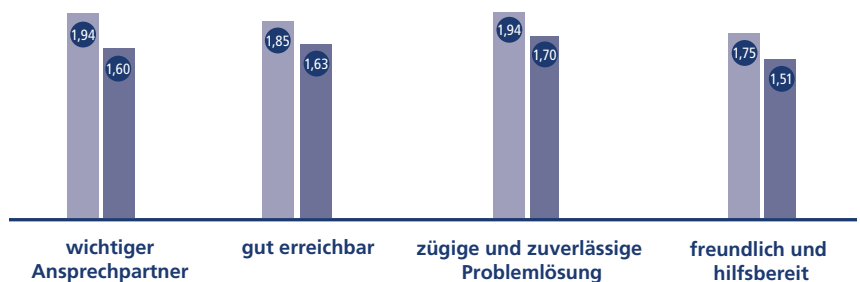


Bewertung der Arbeit der Hausmeister

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

Durchschnitt: 1,61 (2013: 1,84)

● 2013 ● 2021



Zufriedenheit mit der Arbeit der beauftragten Fremdfirmen

Die Genossenschaft beauftragt regelmäßig Firmen, die in den Wohnungen der Mitglieder, im Wohngebäude und außerhalb der Wohngebäude (Wohnumfeld) diverse Reparatur- und Pflegearbeiten durchführen.

Im Ergebnis der Befragung hat sich gezeigt, dass die Mieter mit den meisten Arbeiten zufrieden sind. Dies zeigen die Bewertungen, die in einer Spanne von 1,81 bis 2,21 liegen. Schwächer werden die Arbeiten der Firmen bewertet, die sich um die Hauspflege und -reinigung, das Kabelfernsehen und die Grünflächenpflege kümmern. Hier liegen die Bewertungen zwischen 2,45 und 2,69.

Zufriedenheit mit den beauftragten Fremdfirmen

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden



Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit dient zum einen der Kommunikation zwischen den Mietern und der Geschäftsstelle. Zum anderen ist die Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiges Instrument des Marketings und der Werbung von Neumieter.

Es ist festzustellen, dass sich 95 % (2013: 98 %) der Mitglieder durch die Genossenschaft ausreichend informiert fühlen.

Ein wesentliches Medium, um mit den Mitgliedern zu kommunizieren, stellt die Mitgliederzeitung, das Merkur Mosaik, dar. 93 % (2013: 96 %) der Mitglieder gaben an, die Mitgliederzeitung zu lesen. Damit kann die Geschäftsstelle sicher sein, dass Informationen, die über die Zeitschrift veröffentlicht werden, auch von fast allen Mitgliedern zur Kenntnis genommen werden.

Die Mitglieder der Genossenschaft zeigen sich mit der Gestaltung, dem Informationsgehalt, der Themenauswahl und der Häufigkeit des Erscheinens der Mitgliederzeitung zufrieden.

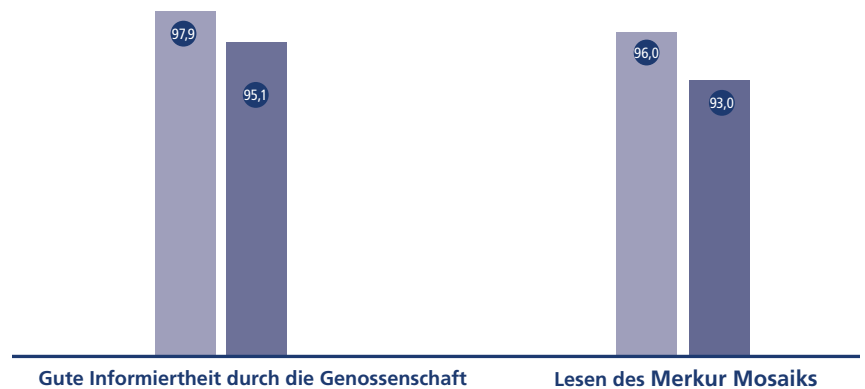
In sämtlichen Bereichen konnte die Zufriedenheit der Mitglieder mit unserer Mitgliederzeitung seit der letzten Befragung auf hohem Niveau gehalten werden. Damit zeigt sich, dass das Merkur Mosaik den Erwartungen der Mieter in hohem Maß entspricht.

Wie bereits vor acht Jahren wird die Gestaltung des Heftes am besten bewertet.

Bewertung der Informationspolitik

Angaben in Prozent

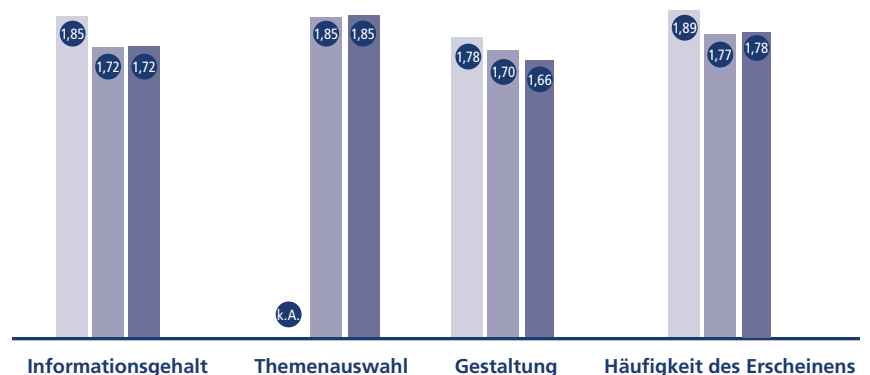
● 2013 ● 2021



Bewertung der Qualität des Merkur Mosaiks

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden

● 2004 ● 2013 ● 2021



Auch die Homepage, die von der Geschäftsstelle aktiv gepflegt wird, ist eine gute Informationsquelle. Inzwischen nutzen etwa ein Drittel der Mitglieder mit Internetzugang die Homepage, um sich über die Genossenschaft zu informieren. Es wird somit deutlich, dass sich die Homepage immer mehr zu einem wichtigen Informationskanal entwickelt.

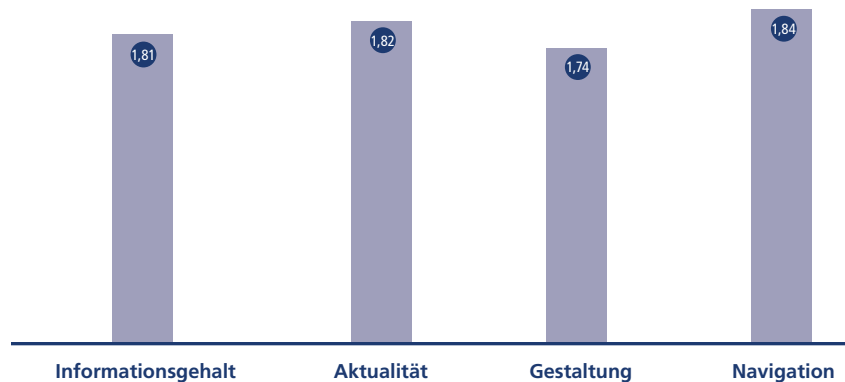
Die Homepage wurde von den Mitgliedern der Genossenschaft anhand der Kriterien Informationsgehalt, Aktualität, Gestaltung und Navigation bewertet. Im Ergebnis erhielten alle Kriterien Werte zwischen 1,74 (Gestaltung) und 1,84 (Navigation). Damit ist die Homepage nach Ansicht der befragten Haushalte bereits gut aufgestellt.

Seit 2020 gibt es auf der Homepage der Genossenschaft eine Rubrik „Neuigkeiten“. 30,5 % der befragten Homepagenutzer ist diese Rubrik bereits aufgefallen.

Zukünftig werden Wohnungsunternehmen mehr und mehr dazu übergehen, ihren Mietern digitale Dienstleistungen anzubieten. Dazu gehört z. B. auch eine Mieter-App, mit der die Mieter beispielsweise ihre persönlichen Mietvertragsunterlagen, aber auch Betriebskostenabrechnungen einsehen können. Zudem werden Mieter-Apps auch benutzt, um etwa Havarie- oder Reparaturmeldungen abzugeben. Etwa 34 % der an der Umfrage teilnehmenden Haushalte sind bereits heute an der Nutzung einer Mieter-App interessiert.

Bewertung der Qualität der MERKUR-Homepage

Bewertung: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden



Ergebnisse der Mitgliederbefragung zum „genossenschaftlichen Leben“

Die WG MERKUR eG bietet ihren Mitgliedern viele Möglichkeiten für die aktive Teilnahme am genossenschaftlichen Leben und Miteinander.

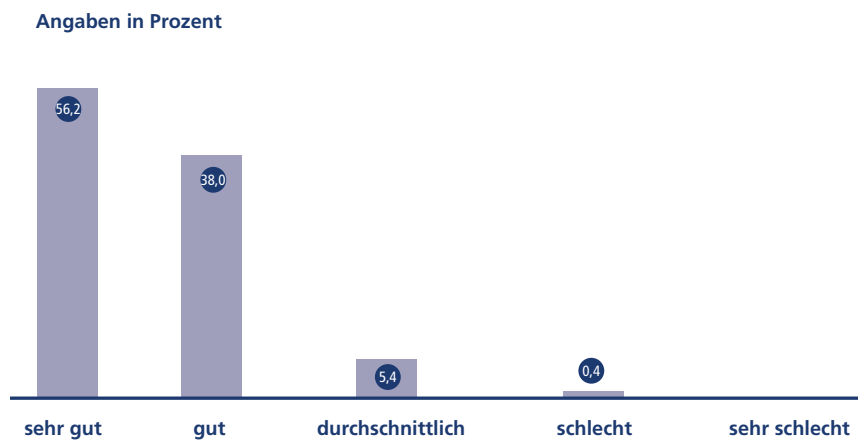
Seit 2015 verfügt unsere Genossenschaft direkt am Standort der Geschäftsstelle über ein Genossenschaftshaus. In diesem Haus steht den Mietern ein 80m² großer Veranstaltungsraum zur Verfügung, in dem 70 Personen Platz finden.

Nahezu alle befragten Haushalte begrüßen das Engagement der Genossenschaft, für die Mitglieder Räumlichkeiten zur Förderung des genossenschaftlichen Lebens zu schaffen. So finden 94 % der Befragten es „gut“ bzw. „sehr gut“, dass das Genossenschaftshaus den Mitgliedern zur Verfügung steht.

Darüber hinaus organisiert die Genossenschaft Veranstaltungen, die außerhalb des Genossenschaftshauses stattfinden. Dazu gehören vor allem die Tierparkwanderungen und die Busreisen, die eine hohe Zustimmung erfahren.

Neben den bereits bestehenden Angeboten im und außerhalb des Genossenschaftshauses prüft die Geschäftsstelle, wie das Angebot von Veranstaltungen künftig noch erweitert werden kann. Dazu wurden den Mitgliedern verschiedene Vorschläge unterbreitet und das Interesse an diesen Veranstaltungen oder Kursen abgefragt.

Bewertung des Genossenschaftshauses zur Förderung des genossenschaftlichen Gedankens



Im Ergebnis der Befragung zeigt sich, dass im Genossenschaftshaus Sportangebote (Gymnastik, Rückenschule, Yoga), Blutspendenaktionen sowie Tanzkurse und außerhalb des Genossenschaftshauses Wanderungen und Fahrradtouren Interesse finden könnten.

54 % der Bewohner der Genossenschaft haben ein hohes bzw. sehr hohes Interesse am gemeinschaftlichen Gärtnern. Ein Viertel der Befragten steht diesem Konzept eher ablehnend bzw. uninteressiert gegenüber. Das durchschnittliche Interesse am gemeinschaftlichen Gärtnern liegt in der Genossenschaft auf einer Skala von 1 bis 5 bei 2,65. Demnach ist das Interesse in den Umfragegebieten B und C am höchsten.

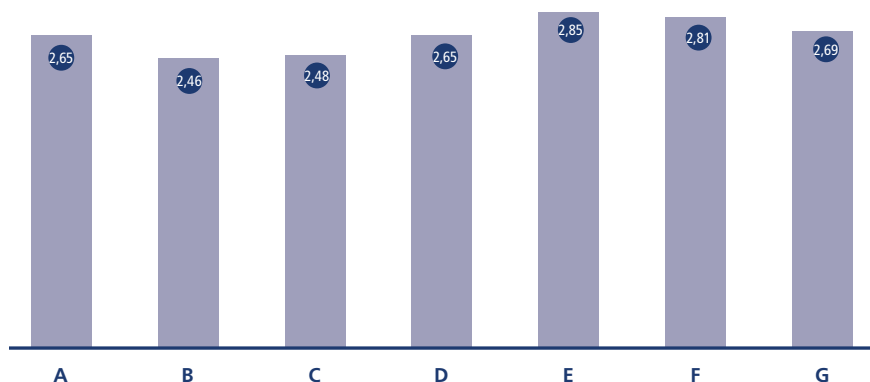
Alle Haushalte konnten auch eigene Vorschläge für weitere Veranstaltungen inner- und außerhalb des Genossenschaftshauses unterbreiten.

Unsere Genossenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten einer ehrenamtlichen Mitarbeit. Das größte Interesse zeigten die Befragten vor allem hinsichtlich der Mitarbeit im Genossenschaftshaus (5,9 %), der Organisation von Veranstaltungen außerhalb des Genossenschaftshauses (4,3 %) und der Mitarbeit an einem MERKUR-Fotozirkel (3,3 %). Etwas geringer war das Interesse an einer Mitarbeit bei der MERKUR-Geschichte/Chronik (2,9 %) bzw. dem Redaktionsteam des Merkur Mosaiks (2,3 %).

Interesse am gemeinschaftlichen Gärtnern nach einzelnen Umfragegebieten

Bewertung: 1 sehr interessant bis 5 sehr uninteressant

Durchschnitt: 2,65



Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „genossenschaftlichen Mitbestimmung“

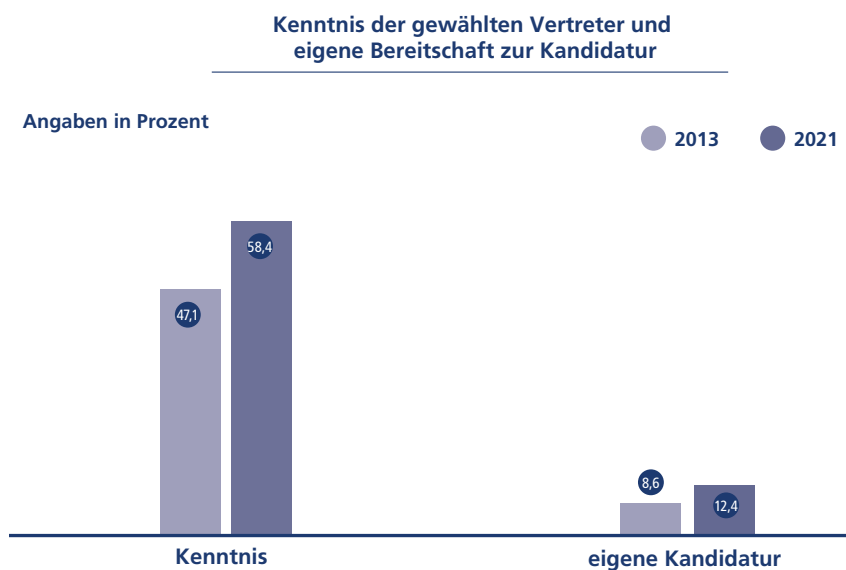
Charakteristisch für Genossenschaften ist die Möglichkeit der aktiven Mitbestimmung der Mitglieder. Dafür bestehen innerhalb der Genossenschaft auf der Grundlage unserer Satzung unterschiedliche Strukturen und Möglichkeiten.

Von besonderer Bedeutung ist das Vertreteramt. Die Mitglieder der Genossenschaft wählen in den einzelnen Wahlkreisen Vertreter. Diese sollen vor allem die Interessen der Mitglieder vertreten und grundsätzliche Beschlüsse der Genossenschaft entscheiden. Bei der letzten Befragung in 2013 konnte festgestellt werden, dass etwas 47 % der Mitglieder auch ihre gewählten Vertreter kennen. Die aktuelle Erhebung in 2021 zeigt, dass der Bekanntheitsgrad der Vertreter nun bei 58 % liegt und damit deutlich erhöht werden konnte.

12,4 % der Mitglieder können sich vorstellen als Vertreter zu kandidieren. Auch dieser Wert liegt über der erzielten Quote von 2013, die damals bei fast 8,6 % lag.

Neben der Wahl als Vertreter können die Mitglieder sich auch in weiteren Gremien zur Wahl stellen. Dazu gehören z.B. die Schlichtungskommission, der Aufsichtsrat und der Wahlvorstand. Die Bereitschaft, sich für die einzelnen Gremien zur Wahl zu stellen und dort mitzuarbeiten, ist unterschiedlich ausgeprägt. Die höchste Bereitschaft zur Mit-

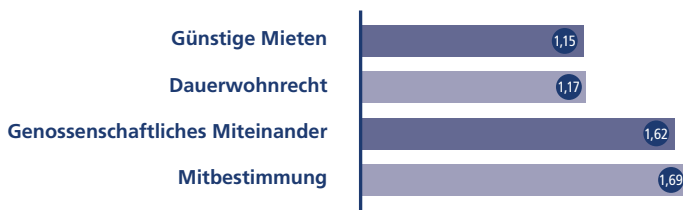
arbeit besteht seitens der Mitglieder für die Schlichtungskommission mit 8,1 %. Für den Aufsichtsrat der Genossenschaft würden sich 6,9 % und für den Wahlvorstand 5,6 % der befragten Mitglieder aufstellen lassen um dort aktiv mitzuarbeiten.



Ergebnisse der Mitgliederbefragung zur „Bewertung und Weiterempfehlung der Genossenschaft“

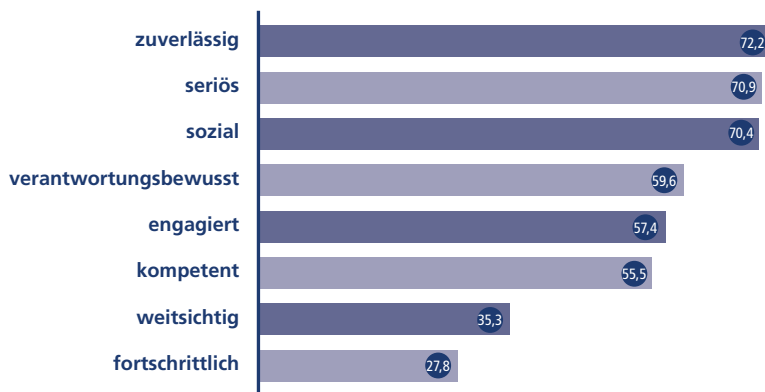
Vorteile für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft

Bewertung: 1 sehr wichtig bis 5 sehr unwichtig



Zuschreibung von Eigenschaften der WG MERKUR eG

Angaben in Prozent, Mehrfachantworten möglich



Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft genießen eine Reihe von Vorteilen. Dazu zählen vor allem das genossenschaftliche Miteinander, das Mitbestimmungsrecht, eine günstige Miete, aber auch das Dauerwohnrecht der Mitglieder. Daher ist es von Interesse zu wissen, wie die Vorteile von den Mitgliedern selbst wahrgenommen werden.

Im Ergebnis der Befragung kann festgehalten werden, dass eine günstige Miete und das Dauerwohnrecht für die Bewohner die wichtigsten Vorteile für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft darstellen. Andere Vorteile wie etwa das genossenschaftliche Miteinander und das Recht auf Mitbestimmung sind für die Mitglieder auch wichtig, aber in der Priorität gegenüber der günstigen Miete und dem Dauerwohnrecht nachgelagert.

Der Genossenschaft können aufgrund des Wirkens in den verschiedenen Aufgabenbereichen und deren Wahrnehmung durch die Mitglieder unterschiedliche Eigenschaften zugeschrieben werden.

Dabei wurden den Mitgliedern verschiedene positive Merkmale zur Auswahl und Beschreibung der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Mehrfachantworten waren möglich.

Die Mitglieder verbinden mit der WG MERKUR eG vor allem solche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit (72 %), Seriosität (71 %) und eine soziale Einstellung (70 %).

Darüber hinaus wird unsere Wohnungsgenossenschaft aktuell von etwa 55 % bis 60 % der befragten Mitglieder als verantwortungsbewusst (60 %), engagiert (57 %) und kompetent (56 %) beschrieben.

Deutlich geringer sind die Einschätzungen der Mitglieder hinsichtlich der Zuschreibungen „weitsichtig“ und „fortschrittlich“. Hier haben 35 % bzw. 28 % der Mitglieder eine Übereinstimmung mit der Genossenschaft gesehen.

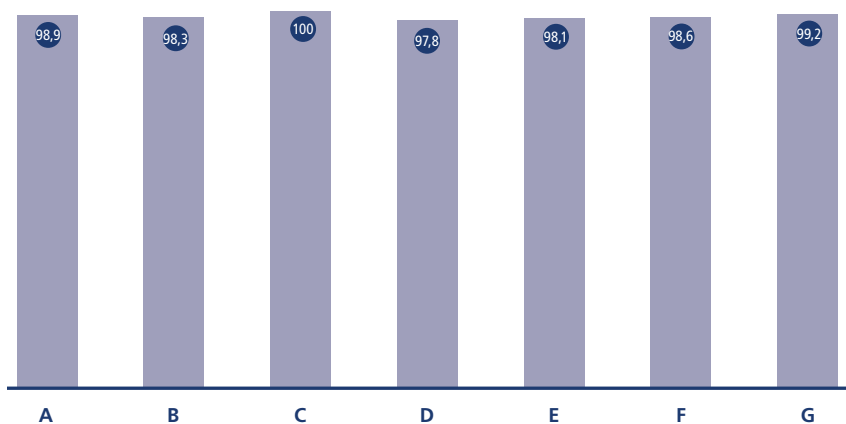
Ungeachtet der Zuschreibung der genannten Eigenschaften sind rund 93 % der befragten Mieter mit unserer Genossenschaft zufrieden bzw. sehr zufrieden.

98,7 % (2013: 99,0 %) der Mitglieder würden die WG MERKUR eG als Vermieter in jedem Fall weiterempfehlen.

Weiterempfehlung der WG MERKUR eG nach einzelnen Umfragegebieten

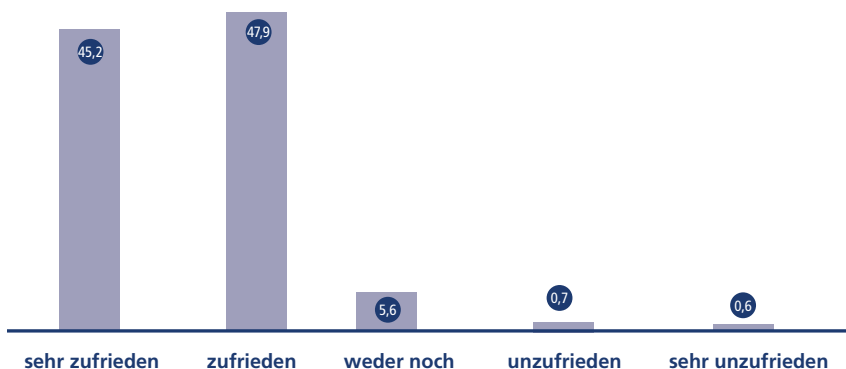
Angaben in Prozent

Durchschnitt: 98,7 (2013: 99,0)



Zufriedenheit mit der WG MERKUR eG

Angaben in Prozent



Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft konzentriert sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestands. Es ist das erklärte Ziel, die Wohn- und Lebensbedingungen kontinuierlich zu verbessern und den Mietern auch weiterhin angemessenen und modernen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen.

Im Zentrum der Investitionstätigkeit der nächsten Jahre stehen neben der Sanierung von Fassaden, Dächern, Balkonen und Treppenhäusern vor allem die Modernisierung der Lüftung in 804 Q3A-Wohnungen sowie der Neubau eines Wohnhauses mit 26 barrierefreien Wohnungen auf eigenem Grundstück an der Ecke Bornitzstraße/Heringer Straße. Dort werden im Sommer 2024 große und kleine Familien ebenso eine geeignete moderne Wohnung finden wie Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes ist in vielerlei Hinsicht eine sehr wichtige Aufgabe für unsere Wohnungsge-

nossenschaft. Die Zukunft unserer Genossenschaft hängt langfristig nicht nur von unseren Anstrengungen ab, alle Bestandsobjekte laufend instand zu halten, sondern auch davon, ob es uns gelingt, unseren Gesamtbestand durch Neubau weiter zu verjüngen und zukunftsfähig für die nächsten Generationen zu machen. Die aktuellen Rahmenbedingungen mit fehlenden Grundstücken, hohen Baupreisen und steigenden Zinsen werden uns dabei besonders herausfordern.

Ferner hat die Haushaltsbefragung die Bedeutung weiterer Zukunftsthemen unterstrichen. Die Mitglieder begrüßen ein stärkeres Engagement der Genossenschaft für mehr Klimaschutz. Die Aufgabe der Genossenschaft wird es sein, weitere Klimaschutzmaßnahmen im Mietwohnungsbereich mit Blick auf das Kosten-/Nutzenverhältnis genau zu analysieren. Trotz der ambitionierten politischen Klimaziele muss gewährleistet bleiben, dass Wohnen in der WG MERKUR eG sozial verträglich ist.

Neubau Heringer Straße
(Modell)





Geschäftsstelle der
WG MERKUR eG

Trotz Klimawende spielt das Auto für die Mitglieder eine wichtige Rolle. Viele wünschen sich mit Blick auf die Haushaltsbefragung auch zukünftig einen Pkw-Stellplatz; zudem steigt das Interesse an einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Ebenso wünschen sich viele Mitglieder auch ein genossenschaftliches Engagement für weitere Mobilitätsbedürfnisse. Insbesondere das Interesse an der Schaffung von witterungs- und diebstahlgeschützten Abstellanlagen für Fahrräder ist in der Haushaltsbefragung dokumentiert.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG wird weiterhin ältere Mieter unterstützen, bis ins höchste Alter selbstbestimmt in der Genossenschaft wohnen zu können. Hierfür steht auch die gewachsene Zusammenarbeit

mit der gemeinnützigen ProCurand GmbH, die sich kompetent darum kümmert, die Selbstständigkeit und Lebensqualität der Älteren bei Pflegebedürftigkeit zu bewahren und zu fördern.

Unverändert wird das Bemühen verstärkt, durch geeignete Maßnahmen die innergenossenschaftliche Demokratie zu leben sowie vor allem im Genossenschaftshaus Formen und Vielfalt des kulturellen Lebens und der aktiven Selbstbetätigung der Mieter zu fördern. In diesem Sinne stehen auch in Zukunft die Wünsche und Interessen der Mitglieder im Fokus der Geschäftstätigkeit als Basis für ein angenehmes und gemeinschaftliches Wohnen und Leben.

Quellen - und Literaturangaben

Festschrift 40 Jahre WG MERKUR eG 1957–1997
Festschrift 50 Jahre WG MERKUR eG 1957–2007
Festschrift 55 Jahre WG MERKUR eG 1957–2012
Festschrift 60 Jahre WG MERKUR eG 1957–2017
giwes – Bericht „Haushaltsbefragung 2021“
Mitgliederinformationen, MERKUR Mosaik,
Satzungen, Geschäftsberichte, Protokolle von
Vertreterversammlungen und Aufsichtsrats-
sitzungen der WG MERKUR eG

Abbildungsnachweis

Historische Dokumente und Abbildungen
stammen aus dem Archiv der WG MERKUR eG,
aus dem Privatbesitz von Genossenschafts-
mitgliedern bzw. aus den o. g. Festschriften.

Weitere Fotos sind von:

IBRF GmbH, Thomas Iwainsky,
Hannah Kattaneck, NDABCREATIVITY,
Jörg Neubert, Thomas Schmidt,
Dr. Hans-Georg Schuster, Tom Schuster

Impressum

Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG
Volkradstraße 9e; 10319 Berlin
Fon: (030) 51588744
Fax: (030) 51588766
E-Mail: mosaik@wg-merkur.de
www.wg-merkur.de

Gesamtkonzept, Texte, Fotoauswahl und Redaktion

Tom Schuster
Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG
Volkradstraße 9 e; 10319 Berlin
Fon: (0 30) 51588744

Design, Layout und Typesetting:

Katrin Kattaneck-Göpfert
Lincolnstraße 88; 10315 Berlin
katrin.kattaneck@email.de

Produktion und Druck:

vierC print+mediafabrik GmbH & Co. KG
Gustav-Holzmann-Straße 2; 10317 Berlin
www.vierc.de



