

# **GESCHÄFTSBERICHT 2021**

der  
Wohnungsgenossenschaft  
MERKUR eG



**Merkur**

Wohnungsgenossenschaft  
Seit 1957

Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG  
Volkradstraße 9 e, 10319 Berlin

- ⇒ Gründungsversammlung am 22.03.1957 in Berlin
- ⇒ registriert beim Magistrat von Berlin am 20.06.1957 (Nr. 33/57)
- ⇒ eingetragen in das Genossenschaftsregister am 16.12.1991 (Nr. 463 B)

## **GESCHÄFTSBERICHT 2021**

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ist Mitglied:

- des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin;
- der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.  
Lützowstraße 106, 10785 Berlin;
- der Industrie- und Handelskammer (IHK)  
Hardenbergstraße 16, 10623 Berlin;
- des Genossenschaftsforum e. V.  
Machonstraße 25, 12105 Berlin;
- der Gemeinschaft der Förderer von Tierpark und Zoo e. V.  
Am Tierpark 125, 10319 Berlin.

Die Genossenschaft wird auf Grund § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Pflichtprüfung unterzogen.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>Lagebericht zum Geschäftsverlauf 2021</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	4 - 11
3. Prognosebericht	11 - 12
4. Chancen- und Risikobericht	12 - 13
 <b>Jahresabschluss</b>	
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021	14 - 15
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	16
3. Anhang 2021	17 - 22
 <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	
	23

# LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2021

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ist ein in Berlin-Friedrichsfelde ansässiges Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1957 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Für die Umsetzung dieses Satzungsauftrages stellen wir das Wohl unserer Mitglieder in das Zentrum der Arbeit der Genossenschaft.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist es, den Wohnungsbestand von 1.617 Wohneinheiten in den Bezirken Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Pankow zu bewirtschaften. Ferner gehören die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben von Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit und der sozial verantwortbaren Gestaltung der Nutzungsentgelte zum Kern der betrieblichen Aufgaben.

Die Leistungsstärke der WG MERKUR eG basiert auf dem konstruktiven Miteinander der Mitglieder, der Genossenschaftsorgane und der Beschäftigten.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war auch im Geschäftsjahr 2021 stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Besonders betroffen waren vor allem die personenbasierten Dienstleistungen wie Handel, Beherbergung und Gastronomie, Kreativwirtschaft und Unterhaltung. Im Jahresdurchschnitt 2021 wird das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) voraussichtlich 2,7 % betragen, nach einem Rückgang um 4,6 % im Jahr 2020. Ein starker wirtschaftlicher Einbruch wie zu Beginn der Corona-Krise konnte in Deutschland nicht zuletzt dank umfangreicher Finanzhilfen weitestgehend vermieden werden.

Für die Wirtschaftsregion Berlin wird für das Gesamtjahr 2021 ein BIP-Wachstum von 3,0% erwartet. Der Berliner Arbeitsmarkt verzeichnete in 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2021 bei 8,8 % (2020: 10,1 %). Die Berliner Wirtschaft kann sich insbesondere auf eine hoch spezialisierte und exportorientierte Industrie sowie eine dynamische Digitalwirtschaft als Stabilisatoren stützen. Die Auftragsbestände in der Bauindustrie befinden sich auf einem 20-jährigen Rekordhoch. Allerdings sind Fachkräftemangel und Lieferengpässe bei Baumaterialien Hauptgründe dafür, dass die Umsätze im Bauhauptgewerbe in 2021 dennoch spürbar sanken.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Januar bis Oktober 2020) ist in Berlin die Anzahl von Baugenehmigungen von Wohnungen um 11,5% auf 14.241 gesunken. Auch wenn der Druck auf den Wohnungsmarkt aufgrund der Corona-Pandemie kurzzeitig etwas abnahm ist die aufgelaufene Bedarfslücke weiterhin nicht geschlossen und Wohnungsneubau dringend notwendig. Die neu gewählte Landesregierung hat im Koalitionsvertrag dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum für die bedarfsdeckende Versorgung besonders von Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen eine sehr hohe Priorität eingeräumt. Demnach wird ein Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen gegründet, das die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Genossenschaften und die privaten Wohnungsunternehmen einbezieht, um Wohnungsbauvorhaben konsequent voranzutreiben. Ziel des Bündnisses ist es auch, für bezahlbare Mieten im Bestand zu sorgen, um die soziale Mischung in der Stadt zu erhalten und Verdrängung entgegenzuwirken.

Das von der Berliner Politik zunächst implementierte MietenWoG Bln zum Deckeln und Absenken von Mieten hat das Bundesverfassungsgericht im April 2021 als Instrumentarium der Landespolitik mit seinem Urteil für verfassungswidrig erklärt. Das Gericht begründete seine Entscheidung mit der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, da der Bund im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung das Mietpreisrecht bereits abschließend geregelt hat. Dies bedeutet, dass das MietenWoG Bln rückwirkend ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens entfällt und ab diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis so zu behandeln ist, als habe es das MietenWoG Bln nicht gegeben. Damit ist allein das BGB maßgeblich. Im Ergebnis hat das Urteil durchweg positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und das genossenschaftliche Selbstverständnis.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2021 war erheblich durch die grassierende Corona-Pandemie geprägt; viele Geschäftsabläufe konnten nicht in üblicher Form gestaltet werden. Ungeachtet dessen ist es in der Kontinuität der Vorjahre gelungen, das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abzuschließen. Davon zeugen die weiterhin stabile Wirtschafts- und Finanzlage der WG MERKUR eG sowie die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit. Diese konzentrierte sich im Wesentlichen auf folgende Aufgaben:

- qualitätsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft durch die Umsetzung der geplanten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Einhaltung der geplanten Kosten,
- die Leerstandvermeidung,
- die Sicherung der Umsatzerlöse und
- die Förderung des genossenschaftlichen Lebens.

### Verwaltungsbestand

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von zahlreichen Grundstücken und Wohngebäuden in drei Stadtbezirken von Berlin.

Nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung des Bestandes der WG MERKUR eG zum 31. Dezember 2021:

	2021	2020
Anzahl der Wohnungen	1.617	1.616
Anzahl der Garagen	53	53
Pkw-Stellplätze	232	231
Stellplätze für Rollatoren/Behinderten-Fahrzeuge/ Kinderwagen	133	128
Mietergärten	16	16
sonstige Verwaltungseinheiten	4	4
Geschäftsstelle	2	3
Genossenschaftshaus	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>2.058</b>	<b>2.052</b>
davon		
- vermietete Objekte	2.054	2.047
- eigengenutzte Objekte	4	5

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 81 Wohnungen gekündigt und 96 Wohnungen vermietet, davon 24 an Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind.

Per 31. Dezember 2021 waren neun Wohnungen mieterwechselbedingt leerstehend. Dies sind elf Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug somit stichtagsbezogen 0,56 %. Die zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen werden schnellstmöglich, überwiegend bereits im Januar 2022, wiedervermietet.

Jahr	Anzahl Neuvermietungen	Anteil am Wohnungsbestand in %	Anzahl Kündigungen	Anteil am Wohnungsbestand in %
2017	59	3,7	65	4,1
2018	125	7,7	98	6,1
2019	108	6,7	104	6,5
2020	75	4,6	87	5,4
2021	96	5,9	81	5,0

bis 2017: 1.578 Wohnungen im Bestand  
 ab 2018: 1.616 Wohnungen im Bestand  
 ab 2021: 1.617 Wohnungen im Bestand

Die Fluktuationsquote sank im Berichtsjahr auf 5,0 % (Vorjahr: 5,4 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem niedrigen Niveau.

Zum 31. Dezember 2021 hatte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 2.096 Mitglieder, die 19.114 Geschäftsanteile zu je 150,00 € zeichneten. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 9,2 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 87 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 90 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

## Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung der WG MERKUR eG ist im Berichtsjahr stark durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) geprägt.

Aufgrund der erklärten Verfassungswidrigkeit des „Mietendeckels“ konnte der massive Eingriff in die eigentlich durch Satzung und Genossenschaftsgesetz verbriefte genossenschaftliche Selbstverwaltung und die durch das MietenWoG Bln zwischenzeitlich entstandenen Ungerechtigkeiten zwischen den Mitgliedern beendet werden. Der Genossenschaft war es zudem wichtig, dem im Genossenschaftsgesetz verankerten Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen und Haftungsrisiken von Beginn an zu eliminieren. Daher wurden nach der Urteilsverkündung folgende Maßnahmen initiiert:

- Anhebung aller Sollmieten ab Mai 2021 von der vorab geltenden MietenWoG Bln-Miethöhe auf die im Dauernutzungsvertrag verankerte BGB-Miete
- Geltendmachung aller Nachforderungsbeträge, die sich aus der Differenz zwischen MietenWoG Bln-Miethöhe und BGB-Miethöhe aufaddiert haben

- Neuvermietung ab Mai 2021 zu den in der WG MERKUR eG üblichen BGB-Neuvertragsmieten

Im Ergebnis erhöhten sich die Sollmieten für Wohnungen im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 85,2 T € auf 6.861,9 T €. Des Weiteren wurden 19,4 T € Sollmieten für das Geschäftsjahr 2020 aus Nachforderungsbeträgen vereinnahmt. Die Sollmietenerhöhung resultiert vor allem aus Mehreinnahmen durch Neuvermietungszuschläge für Wohnungsvermietungen (81,4 T €) sowie aus Auswirkungen des Vorjahres 2020 (2,7 T €) und aus freiwilligen Modernisierungsvereinbarungen (1,1 T €).

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat zum 31. Dezember 2021 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Differenziert nach Baualter der Objekte ist festzustellen, dass der Altbestand eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 5,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und die drei Neubauten (Volkradstr. 9 e, Wildensteiner Str. 11, Archenholdstr. 91 - 95) eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 8,94 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen.

Die Sollmieten für Garagen, Stellplätze, Garagenboxen und Mietergärten summieren sich im Berichtsjahr auf 133,5 T € (Vorjahr: 130,6 T €).

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag 85,3 T € und sind gegenüber dem Vorjahr um 1,5 T € gesunken. Die Außenstände aus Vermietung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,3 T € auf 5,2 T €. Die Forderungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern im Rahmen des Auszugs belaufen sich auf 23,0 T € (Vorjahr 21,9 T €).

Die kalten und warmen Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2020 haben sich gegenüber dem Vorjahr von 2,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geringfügig reduziert und liegen weiterhin deutlich unter den vom BBU für 2020 prognostizierten Betriebskosten in Höhe von 2,64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die kalten Betriebskosten liegen mit 1,54 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nahezu auf Vorjahresniveau (1,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die warmen Betriebskosten sind um 0,02 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 0,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gesunken.

## **Personal**

Die Genossenschaft beschäftigt für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandes zum Bilanzstichtag zwei Vorstände, 14 Angestellte sowie vier Hausmeister. Zudem befindet sich eine Auszubildende im zweiten Lehrjahr und wird ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Sommer 2023 abschließen.

Im Berichtsjahr gab es im Aufsichtsrat und Vorstand keine personelle Änderung.

Garant für eine hohe Servicequalität waren und sind die Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft. Vor diesem Hintergrund investiert die Genossenschaft fortlaufend in die Qualifizierung der Beschäftigten sowie in gute Arbeitsbedingungen. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,5 %.

Die Personalkonzeption sieht vor, dass vakante Stellen generell auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin geprüft werden. Notwendige Nachbesetzungen erfolgen intern bzw. durch Neueinstellungen. Im Berichtsjahr haben zwei Beschäftigte die Genossenschaft aus Altersgründen verlassen. Beide Stellen konnten ohne kostenintensive Einbindung von Dritten erfolgreich nachbesetzt werden.

## Leben in der Genossenschaft

Das genossenschaftliche Leben war auch im Berichtsjahr 2021 durch Corona stark eingeschränkt. Nichtsdestotrotz ist es mit Unterstützung der Mitglieder durch Beachtung von Hygienevorschriften gelungen, Begegnungen und Veranstaltungen für ein genossenschaftliches Miteinander zu realisieren. Im September fand beispielsweise eine Vertreter\*innenzusammenkunft in der Alten Försterei statt, wo sich die in 2020 neu gewählte Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand persönlich zu allen Themen der Genossenschaft austauschen konnten.

Die Durchführung der turnusmäßigen Vertreterversammlung Anfang Mai war in Folge der Bestimmungen der SARS-CoV-2-Infektionsmaßnahmenverordnung nicht in Präsenz möglich. Die Vertreterversammlung erfolgte somit wie im Vorjahr gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in schriftlicher Form. Der Vorstand ist allen Beteiligten sehr dankbar, dass es der Genossenschaft auf diesem Wege erneut gelungen ist, die Stabilität und Handlungsfähigkeit der WG MERKUR eG zu gewährleisten. Die eigentlich für November 2021 vorbereitete außerordentliche Vertreterversammlung und Vertreter-Informationsveranstaltung wurde zum Schutz der Gesundheit aller abgesagt.

Das Genossenschaftshaus konnte im Zeitraum von September bis Dezember Veranstaltungen zur Förderung sozialer Kontakte und des genossenschaftlichen Miteinanders anbieten. Ferner fanden im Spätsommer u.a. eine MERKUR-Busreise nach Stralsund, eine Tierparkwanderung und ein Mieterfest im Wohngebiet Rosenfelder Ring statt. Unter dem Motto „Mercur lebt Kultur“ hat die Genossenschaft eine virtuelle Konzertreihe und einen virtuellen Rundgang durch die Encaustic-Ausstellung initiiert und auf die Homepage gestellt.

Im Juni 2021 hat die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG eine umfassende schriftliche Befragung der in der Genossenschaft wohnenden Haushalte durchgeführt. Die Ergebnisse zeichnen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft und geben wichtige Hinweise für punktuelle Optimierungen und Verbesserungen. Sie haben ferner Einfluss auf die Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft in den nächsten Jahren.

Auch im Berichtsjahr 2021 war es das Ziel, Mitglieder und Mietinteressenten transparent und umfassend über die Belange der Genossenschaft zu informieren. Neben den zwei Ausgaben des „Mercur Mosaik´s“ und Aushängen in den Schaukästen ist die Homepage ein wichtiges Informationsmedium, in dem die Genossenschaft u.a. auch Neuigkeiten veröffentlicht.

## Demografie

Seit vielen Jahren befindet sich die Wohnungsgenossenschaft in einem Generationswechsel. Vermehrt werden Wohnungen, die in den 1950er und 1960er Jahren bezogen wurden, an die Genossenschaft zurückgegeben. Nicht zuletzt durch die hochwertige Leerwohnungssanierung ist es der Genossenschaft gelungen, jüngere Mitglieder für die Genossenschaft zu gewinnen.

Erfreulicherweise sind viele Mitglieder der WG MERKUR eG über viele Jahrzehnte treu. Knapp 22 % des Wohnungsbestandes ist seit 50 Jahren an dieselbe Mitgliedschaft vermietet. Die Genossenschaft unterstützt ein lebenslanges Wohnen etwa durch den Einbau von Duschen, das Anbringen von Handläufen und das Aufstellen von Rollatorenboxen. Auch die Schaffung barrierefreier Hauszugänge, wie durch den Aufzugumbau im Rosenfelder Ring, erleichtert das Leben für Alt, aber natürlich auch für Jung.

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. Darüber hinaus bietet die WG MERKUR eG, insbesondere im Genossenschaftshaus, vielfältige Möglichkeiten der kulturellen Teilhabe, für



Weiterbildung und für eigene künstlerische Kreativität. Diese Angebote werden vor allem von der älteren Generation gern angenommen.

### **Klimaschutz und soziales Engagement**

Der aktive Klimaschutz ist der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ein wichtiges Anliegen. Mit dem Abschluss des Heizungsmodernisierungsprogrammes in 2019 ist der Gesamtbestand der WG MERKUR eG auf dem Gebiet der Energieeinsparung vollumfänglich durchsaniert.

Vor diesem Hintergrund wird kritisch geprüft, inwiefern weitere Klimaschutzmaßnahmen im Mietwohnungsbereich mit Blick auf das Kosten-/Nutzenverhältnis sinnvoll sind. Trotz der ambitionierten politischen Klimaziele muss gewährleistet bleiben, dass Wohnen sozial verträglich ist.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG lässt ihre Mieterzeitschrift klimaneutral drucken. Als Ausgleich für die beim Druck entstehenden nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen unterstützt die Genossenschaft ein Klimaschutzprojekt in Ruanda „Saubere Kochöfen in Ruanda“.

Seit Jahrzehnten engagiert sich die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG in ihren Kiezen und unterstützt in vielfacher Hinsicht Schulen, Sport-/ Sozial- und Kulturvereine. Jährlich organisiert die Geschäftsstelle sehr erfolgreich eine vorweihnachtliche Geschenke- und Spendenaktion für die „Arche-Kinder“ und ihren Familien.

### **Investitionen**

Mit dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mitglieder weiter zu erhöhen, hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 3.727,4 T € in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und in das Anlagevermögen investiert.

Insgesamt wurden aufgewendet:

<b>a)</b> laufende Instandhaltung		1.473,4 T €
davon Leerstandbeseitigung	1.005,9 T €	
<b>b)</b> Instandsetzung und Modernisierung		1.124,4 T €
<b>c)</b> Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen		1.129,6 T €
<b>Gesamt:</b>		<b>3.727,4 T €</b>

Nach einem Jahr coronabedingter Unterbrechung konnten in diesem Jahr die Aufzugsarbeiten im Rosenfelder Ring fortgesetzt und erfolgreich abgeschlossen werden. Neben einer durchgeführten Generalinstandsetzung sind nun alle vier Aufzüge ohne Benutzung einer Treppe barrierefrei erreichbar. Weitere Maßnahmen galten in diversen Wohnobjekten insbesondere den Dach- und Balkonsanierungen sowie dem Fassadenanstrich.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung der in 2021 durchgeführten Investitionen erfolgte vorrangig aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Instandsetzungsmaßnahmen für den Umbau der Aufzugsanlagen im Rosenfelder Ring 70/72 in Höhe von 290,0 T € wurden durch Darlehensmittel finanziert.

Die Genossenschaft hat mit drei Großbanken und einem Versicherungsinstitut Finanzierungen abgeschlossen. Insgesamt liegt eine breite Streuung der Auslauftermine der Darlehensverträge

sowie eine ausgewogene Verteilung der Darlehenssummen vor. Die Genossenschaft hat ausreichende Beleihungsspielräume für künftige Finanzierungen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von 1.308,0 T €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 26.706,0 T €.

### 2.3 Ertragslage

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 529,6 T € (Vorjahr: 15,7 T €) aus. In der Planungsrechnung wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -29,7 T € prognostiziert. Die Abweichung zum Planwert resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen für die Leerwohnungssanierung sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Bei den Erträgen erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 117,6 T € auf 9.524,1 T € (Vorjahr 9.406,5 T €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich um 153,8 T € auf 5.025,9 T €. Der Zinsaufwand reduzierte sich von 923,6 T € im Vorjahr um 71,5 T € auf 852,1 T €.

### 2.4 Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2021 stets fristgerecht und in voller Höhe nachkommen und hat gewährte Skontovorteile in Anspruch genommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) betragen zum Bilanzstichtag 2.325,8 T € und liegen 573,0 T € über dem Planwert (1.752,8 T €). Die Entwicklung zu den letzten Bilanzstichtagen stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020	2019
	in T €		
<b>Stand 1. Januar</b>	3.197,6	2.929,7	3.352,7
<b>Veränderung</b>	- 871,8	+ 267,9	- 423,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	2.325,8	3.197,6	2.929,7

### 2.5 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen verringerte sich geringfügig auf 56.210,3 T € (Vorjahr 56.231,5 T €). Die geringfügigen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergaben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie aus Zugängen durch Umbaumaßnahmen in den Genossenschaftsbeständen.

Das Bilanzvolumen betrug zum Bilanzstichtag 61.294,0 T € (Vorjahr 62.175,2 T €). Der Anteil des langfristigen unternehmensgebundenen Vermögens hat sich auf 91,7 % (Vorjahr 90,4 %) gesteigert.

Das Eigenkapital beträgt 31.347,0 T € (Vorjahr 30.812,0 T €). Gemessen am Bilanzvolumen beträgt der Anteil des Eigenkapitals 51,1 % (Vorjahr 49,6 %). Das Fremdkapital verringerte sich auf 26.706,0 T €.

## 2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden regelmäßig folgende Kennzahlen betrachtet, die die wirtschaftliche stabile Lage der Genossenschaft widerspiegeln:

	2021	2020	2019
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	51,1	49,6	49,1
<b>Kapitaldienstquote in %</b>	31,1	31,6	31,9
<b>Jahresergebnis in T €</b>	529,6	15,7	- 213,0
<b>Bilanzvolumen in T €</b>	61.294,0	62.175,2	62.678,3
<b>Umsatzerlöse in T €</b>	9.524,1	9.406,5	9.194,8
<b>Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	6,00	5,91	5,86
<b>Leerstandsquote in %</b>	0,56	1,24	0,80
<b>Fluktuationsquote in %</b>	5,0	5,4	6,5
<b>Mitglieder</b>	2.096	2.099	2.110

## 3. Prognosebericht

Die WG MERKUR eG wird alle Anstrengungen darauf richten, ihren Mitgliedern auch in Zukunft attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten.

Basierend auf den Planungsszenarien für die nächsten 10 Jahre ist trotz ambitionierter Bauvorhaben davon auszugehen, dass sich die Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt. Für den Zeitraum 2022-2028 werden aufgrund des umfangreichen Sanierungsprogramms der Schacht- und Lüftungsanlagen in allen Q3A-Wohnbauten mit einem Gesamtvolumen von 8.355,0 T € durchweg Jahresfehlbeträge erwartet. Für das Jahr 2022 geht die Genossenschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 120,0 T € aus. Die Genossenschaft rechnet im gesamten Planungszeitraum bis 2031 mit einer gesicherten Liquidität von über 2.000,0 T € und kann somit allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die Genossenschaft weist eine hohe Eigenkapitalquote auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt.

Jedes Jahr werden erhebliche finanzielle Mittel für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungsbestände der Genossenschaft bedarfsgerecht und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen eingesetzt. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades des Wohnungsbestandes der Genossenschaft weist der langfristige Wirtschaftsplan in den nächsten 10 Jahren vor allem Investitionen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 38.319,0 T € aus. Weitere 11.946,0 T € investiert die Genossenschaft bis 2031 in ihr Anlagevermögen.

Alle Investitionsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden sowohl aus eigenen erwirtschafteten Mitteln der Genossenschaft (29.765,0 T €) als auch durch Kreditaufnahmen in Höhe von 20.500,0 T € finanziert. Im Planungszeitraum bis 2031 werden die valuierten Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen weiter abgebaut.

Der Investitionsplan 2022 sieht Gesamtinvestitionen in Höhe von 5.387,0 T € vor und wurde nach ausführlicher Beratung auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 16.11.2021 beschlossen.

Die größte Investition gilt der Errichtung eines genossenschaftlichen Wohnungsneubaus. Die WG MERKUR eG baut im Zeitraum von 2022-2024 auf eigenem Grundstück in der Heringer Straße ein Wohnhaus mit 26 Wohneinheiten, welches nahezu vollumfänglich kreditfinanziert wird. Weitere hervorhebenswerte Maßnahmen in 2022 sind die Sanierung von Dächern, Balkonen und Treppenhäusern sowie der Fassadenanstrich in jeweils zwei Objekten. Zudem ist es erklärtes Ziel, die Leerwohnungssanierung auf dem gewohnten hohen Niveau zu realisieren. Hierfür stehen Mittel in Höhe von 1.265,0 T € bereit.

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

Die Geschäftstätigkeit des Vorstandes konzentriert sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestands und den weiteren Ausbau der Serviceangebote für die Mitglieder. In Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit ist die WG MERKUR eG den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft ein System eingerichtet, welches geeignet ist, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig aufzuzeigen und Geschäftsprozesse anzupassen. Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken bedient sich der Vorstand im Wesentlichen folgender Instrumente des Risikocontrollings:

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Investitionsplan (Bauprogramm), die planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen
- Finanzplanung sowie Soll-Ist-Vergleich zum Plan; Abweichungen werden auf ihren Ursprung und ihre Auswirkung hin analysiert
- monatlicher Vergleich der realisierten und offenen Aufträge für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen sowie aller Investitionen in das Anlagevermögen
- monatliche Auswertung des Vermietungsstandes und der Mietrückstände

Diese Analysen und Auswertungen sind regelmäßig Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat anlassbezogen sowie regelmäßig im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen zu den in der Informationsordnung festgelegten Themen und zu aktuellen Geschäftsvorfällen.

Bei allen rechnungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Rechnungswesens wird regelmäßig durch den Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. überprüft.

Zur Unterstützung eines effektiven Risikomanagements und zur Schaffung der Transparenz der wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern sowie zur Beurteilung der Lage des Unternehmens hat die WG MERKUR eG im Herbst 2019 die wohnungswirtschaftliche ERP-Software „WOWI-PORT“ der Dr. Klein WOWI Digital AG mit Erfolg eingeführt. Diese Systemsoftware bildet alle wesentlichen Geschäftsvorfälle ab, gewährleistet zudem die steigenden Anforderungen an die Datensicherheit und bietet auch für die Zukunft weitere digitale Ausbaumöglichkeiten hinsichtlich der fortwährenden Entwicklung einer modernen und effizienten Wohnungsverwaltung.

Um den störungsfreien Einsatz und die Anwendung der EDV sicherzustellen sowie Ausfälle zu vermeiden, ist eine IT-Fachfirma vertraglich gebunden, die die regelmäßige Administration und Wartung übernimmt. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in aktuelle Hard- und Software. Die Datensicherung erfolgt mehrstufig. Das Thema Datenschutz genießt eine sehr hohe Priorität. Zur kompetenten Unterstützung hat die Genossenschaft einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt.

Im technischen Bereich gibt es eine Vielzahl von Kontroll- und Überwachungsroutrinen für den Wohnungsbestand, die technischen Anlagen und die Außenanlagen, die nach Intensität und Häufigkeit genau definiert sind. Prüfaufgaben, die nicht mit eigenem Personal geleistet werden können, werden an externe Sachverständige (Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben. Das Risiko der steigenden Baupreise fließt in die jährliche Planung ein und die Risiken nur noch schwer verfügbarer Baukapazitäten werden ebenso berücksichtigt.

Zur Vermeidung finanzieller Risiken jeglicher Art verfolgt die Genossenschaft eine konservative Finanzpolitik, die zu Gunsten einer höheren langfristigen Sicherheit auf kurzfristige Optimierungen verzichtet. Derivative Finanzgeschäfte kommen nicht zum Einsatz. Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Darlehen und Guthaben bei Kreditinstituten und einem Versicherungsunternehmen. Die Risikostreuung im Fremdkapitalbereich erfolgt durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kreditgebern. Sämtliche Darlehen, welche die Genossenschaft aufgenommen hat, sind langfristig geschlossen und dinglich gesichert. Beleihungsreserven für künftige Finanzierungsmaßnahmen sind vorhanden. Zinsänderungsrisiken begegnet die Genossenschaft durch eine rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen.

Die Genossenschaft hat einen umfangreichen Versicherungsschutz, der jährlich gemeinsam mit dem Versicherungspartner, der Funk-BBT-Gruppe, auf Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs überprüft und an aktuelle Anforderungen angepasst wird.

Die Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum wird in Berlin laut Prognose renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten. Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG verfügt mehrheitlich über kleine bis mittelgroße Wohnungen, die besonders für kleinere Haushaltsgrößen geeignet und mit ihrem im Stadtvergleich günstigen Nutzungsgewühren unverändert stark nachgefragt sind. Im Zusammenspiel der genannten Rahmenbedingungen wird auch für die Zukunft mit einer sehr guten Vermietbarkeit unseres Bestandes gerechnet.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG steht dem Neubau und dem Ankauf von Wohnbauten zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes positiv gegenüber, sofern sich eine Wirtschaftlichkeit darstellen lässt. Die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes stellt die Basis für das erfolgreiche Wirtschaften der Genossenschaft dar und muss die derzeitigen Anforderungen berücksichtigen, die sich vor allem aus dem demographischen Wandel der Gesellschaft, der Digitalisierung, dem Klimaschutz sowie der Folgen der weiterhin bestehenden COVID-19-Pandemie ergeben.

Aus der Geschäftstätigkeit sind im Ergebnis gegenwärtig keine Risiken erkennbar, die einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der WG MERKUR eG haben könnten. Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG wird in den nächsten Jahren im dargestellten Marktumfeld und unter Beachtung der zuvor genannten Herausforderungen die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft weiter ausbauen und ihrem satzungsgemäßen Auftrag nach einer sicheren und bezahlbaren Wohnungsversorgung weiterhin nachkommen.

**Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern der Genossenschaft, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Beschäftigten für die geleistete Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr.**

Berlin, 19.01.2022

Tom Schuster  
Vorstand

Jörg Neubert  
Vorstand

Anlage 1  
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>			
	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.182,00	19,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.537.807,77		56.069.643,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.827,00		132.143,00
3. Bauvorbereitungskosten	483.432,77	56.199.067,54	29.683,01
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>56.210.249,54</b>	<b>56.231.488,78</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	2.683.871,33		2.675.286,38
2. andere Vorräte	3.771,12		2.906,34
3. geleistete Anzahlungen	1.714,91	2.689.357,36	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	28.254,67		33.395,08
2. sonstige Vermögensgegenstände	4.713,12	32.967,79	2.351,26
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.325.829,62	3.197.560,12
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>5.048.154,77</b>	<b>5.911.499,18</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>35.621,05</b>	<b>32.248,34</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>61.294.025,36</b>	<b>62.175.236,30</b>

<b>Passiva</b>			
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.500,00		114.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.867.100,00		2.856.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	2.973.900,00	1.200,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		34.705,00	31.185,00
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBiIG		30.586.430,09	30.586.430,09
<b>IV. Verlustvortrag</b>		-2.777.580,94	- 2.793.248,05
<b>V. Jahresüberschuss</b>		529.560,17	15.667,11
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>31.347.014,32</b>	<b>30.811.984,15</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		<b>398.335,21</b>	<b>523.223,61</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.505.451,54		28.008.349,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.200.588,47		0,00
3. erhaltene Anzahlungen	2.740,981,66		2.683.056,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.596,51		12.048,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.744,52		95.781,73
6. sonstige Verbindlichkeiten	31.272,40		31.635,41
davon aus Steuern	<u>€ 18.511,85</u>		
(Vorjahr:	€ 17.465,76)		
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>29.540.635,10</b>	<b>30.830.872,00</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>8.040,73</b>	<b>9.156,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>61.294.025,36</b>	<b>62.175.236,30</b>

Anlage 2  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.524.061,28	9.406.512,39
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		8.582,60	49.786,99
3. sonstige betriebliche Erträge		224.891,94	88.546,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.025.934,19	5.179.730,66
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.731.601,63</b>	<b>4.365.114,86</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	998.925,06		998.416,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	238.411,54	1.237.336,60	240.155,94
davon für Altersversorgung	<u>30.417,50</u>		
(Vorjahr:	28.478,50)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.280.629,17	1.263.466,60
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		538.211,32	624.640,87
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.999,33	3.440,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		852.128,92	923.616,62
davon aus Abzinsung	<u>3.312,00</u>		
(Vorjahr:	4.369,00)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>832.294,95</b>	<b>318.258,65</b>
12. sonstige Steuern		302.734,78	302.591,54
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>529.560,17</b>	<b>15.667,11</b>



### 3. Anhang 2021

#### Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG hat ihren Sitz in 10319 Berlin, Volkradstr. 9 e und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 463B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie unserer Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2020 wurden unverändert übernommen. Die Vergleichszahlen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2020 wurden im Berichtsjahr 2021 angegeben.

#### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Software wird über einen Zeitraum von 3 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt nach den Richtlinien zur Aufstellung der DM-Eröffnungsbilanz. Niedrigere Wertansätze von Grundstücken mit Wohnbauten, die auf Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz beruhen, werden gemäß Art. 67 (4) EG-HGB fortgeführt. Der Abschreibungssatz wird einheitlich für Wohngebäude mit 2 % und für die Geschäftsgebäude mit 4 % bzw. 3 % angesetzt. Für Garagen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Außenanlagen werden unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 10 und 19 Jahren abgeschrieben.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die planmäßige Abschreibung unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren. Die Abschreibung erfolgt gemäß § 7 (1) Satz 4 EStG zeitanteilig.

Für Wirtschaftsgüter gemäß § 6 (2a) EStG wird ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Heiz- und sonstige Betriebskosten) sowie die anderen Vorräte werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen haben wir nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Für eine Wertguthabenvereinbarung wurde eine Rückstellung in Höhe von 173.658,00 € gebildet, die mit dem Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung in Höhe von 173.322,79 € verrechnet wurde.

Die Rückstellung für das Wertguthaben wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik bewertet. Dabei wurde die Richttafel 2018 G von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz (Anlage 1)

#### Anlagevermögen

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 3) verwiesen.

#### Vorräte

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.683.871,33 € ausgewiesen.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 28.254,67 € haben Forderungen in Höhe von 8.475,00 € eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren.

Es bestehen keine Vermögensgegenstände, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	€
Geschäftsguthaben	2.973.900,00
Kapitalrücklage	34.705,00
Sonderrücklage gemäß DMBilG	30.586.430,09
Verlustvortrag	- 2.777.580,94
Jahresüberschuss	529.560,17
Eigenkapital	<u>31.347.014,32</u>

#### Rückstellungen

Passiviert wurden im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, Nachholung in den ersten drei Monaten in Höhe von 125.000,00 € sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von 146.000,00 €.

## Verbindlichkeiten

Zu den Fristen der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf folgenden Verbindlichkeitspiegel verwiesen:

Verbindlichkeiten	Summe	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert *)
		bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Alle Angaben in €					
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>25.505.451,54</b>	<b>1.362.295,11</b>	<b>5.759.839,59</b>	<b>18.383.316,84</b>	<b>25.505.451,54</b>
Vorjahr	28.008.349,95	1.354.093,82	5.714.287,68	20.939.968,45	28.008.349,95
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>1.200.588,47</b>	<b>43.850,71</b>	<b>162.740,31</b>	<b>993.997,45</b>	<b>1.200.588,47</b>
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>erhaltene Anzahlungen</b>	<b>2.740.981,66</b>	<b>2.740.981,66</b>			
Vorjahr	2.683.056,17	2.683.056,17			
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>6.596,51</b>	<b>6.596,51</b>			
Vorjahr	12.048,74	12.048,74			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>55.744,52</b>	<b>55.744,52</b>			
Vorjahr	95.781,73	95.781,73			
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.272,40</b>	<b>31.272,40</b>			
Vorjahr	31.635,41	31.635,41			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.540.635,10</b>	<b>4.240.740,91</b>	<b>5.922.579,90</b>	<b>19.377.314,29</b>	<b>26.706.040,01</b>
Vorjahr	30.830.872,00	4.176.615,87	5.714.287,68	20.939.968,45	28.008.349,95

\*) Alle Darlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen Erträge oder Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Berichtszeitraumes eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

## Sonstige Angaben

### Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben 2 Vorstandsmitgliedern betrug die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer:

	<b>Vollzeit- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	5	0	5
<b>Technische Mitarbeiter</b>	4	0	4
<b>Allgemeine Verwaltung</b>	1	3	4
<b>Hausmeister</b>	3	1	4
<b>Gesamt:</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>17</b>

### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Geschäftsanteile</b>
<b>Stand 01.01.2021</b>	2.099	19.040
<b>Zugänge</b>	87	894
<b>Abgänge</b>	90	820
<b>Stand 31.12.2021</b>	2.096	19.114

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2021 von 2.856.000,00 € auf 2.867.100,00 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Tom Schuster	Kaufmännischer Vorstand
Jörg Neubert	Technischer Vorstand

Prokuristen

Michael Hopp	Leiter Rechnungswesen
Andreas Habermann	Leiter Technik

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Klaus Buttke	Vorsitzender
Ferdinand Lamkewitz	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Horst Freude	Schriftführer
Jochen Maaß	stellvertretender Schriftführer
Helmut Winckler	
Klaus Boche	
Tobias Finck	

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

Berlin, 19.01.2022



Tom Schuster  
Vorstand



Jörg Neubert  
Vorstand

Anlage 3  
**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwerte 31.12.2021 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	102.550,91	13.062,04		115.612,95	102.531,91	1.899,04		104.430,95	11.182,00
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	83.740.121,03	675.871,08		84.415.992,11	27.670.477,26	1.207.707,08		28.878.184,34	55.537.807,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.553,00	118.794,05	54.037,09	408.309,96	211.410,00	71.023,05	-51.950,09	230.482,96	177.827,00
3. Bauvorbereitungskosten	29.683,01	453.749,76		483.432,77					483.432,77
<b>Gesamt</b>	<b>84.215.907,95</b>	<b>1.261.476,93</b>	<b>54.037,09</b>	<b>85.423.347,79</b>	<b>27.984.419,17</b>	<b>1.280.629,17</b>	<b>- 51.950,09</b>	<b>29.213.098,25</b>	<b>56.210.249,54</b>

## BERICHT DES AUSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2021 beinhaltete vielfältige Aufgaben zur Weiterentwicklung der Genossenschaft und verlangte demzufolge vom Aufsichtsrat eine intensive Kontrolltätigkeit. Grundlage dafür waren die gesetzlichen Verpflichtungen, wie sie sich für die Tätigkeit des Aufsichtsrates, insbesondere aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG, ergeben.

Alle wichtigen Entscheidungen, die zwingend eine Zustimmung des Aufsichtsrates erforderten, wurden diesem Gremium vorgelegt und von ihm erörtert. Durch gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand ist der Aufsichtsrat seiner Kontrollpflicht nachgekommen und hat den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben beratend unterstützt.

Die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates bezog sich auf die ordnungsgemäße Umsetzung der Investitionsvorhaben und die Einhaltung des Finanzplanes, die Vermeidung von Wohnungsleerstand, die Sicherung der monatlichen Mieteinnahmen, die Betriebskostenentwicklung sowie die Gestaltung einer wirkungsvollen Öffentlichkeitsarbeit. Zu diesem Zweck wurden regelmäßig Beratungen durchgeführt, in denen sich der Aufsichtsrat mit der Lage in der Genossenschaft beschäftigte und Berichte zu den vorgenannten und weiteren Themen behandelte.

Im Mittelpunkt der Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates standen 2021 wiederum die monatlichen Berichterstattungen des Vorstandes zur Liquidität und der Einhaltung des Liquiditätsplanes sowie zum Stand der Durchführung der geplanten Bauvorhaben und der laufenden Instandhaltung.

Besondere Aufmerksamkeit widmete der Aufsichtsrat der Vorbereitung des Neubauvorhabens Heringer Straße und der Präzisierung der mittelfristigen Investitionsplanung. Die in allen Objekten vom Q3a-Typ erforderliche brandschutztechnische Ertüchtigung der Versorgungsstränge in Verbindung mit der Sanierung der Steigleitungen und der Verbesserung der Lüftung der innenliegenden Bäder bildet in den kommenden Jahren einen besonderen Investitionsschwerpunkt und stellt die WG MERKUR eG auch finanziell vor neue Herausforderungen. Die weitere Ertragsentwicklung auf Basis des Mietspiegels 2021 bildete dementsprechend in den Beratungen des Aufsichtsrates einen weiteren Schwerpunkt.

Aufsichtsrat und Vorstand führten 2020 10 gemeinsame Sitzungen durch. Zusätzlich beriet der Aufsichtsrat 6-mal intern. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates führten ihre Arbeit fort.

Infolge der Corona-Pandemie konnte auch die Vertreterversammlung 2021 nicht als Vollversammlung der neu gewählten Vertreter\*innen und Ersatzvertreter\*innen stattfinden, sondern musste im April 2021 in schriftlicher Form durchgeführt werden.

Aus gleichem Grund musste bereits die Konstituierung der neu gewählten Vertreterversammlung vom Januar in den September 2021 verschoben werden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Lagebericht und dem Anhang – geprüft und mit dem Vorstand eingehend erörtert. Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2021 gebilligt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2021 begann am 07.01.2022 und endete am 21.01.2022. Der Prüfbericht liegt dem Aufsichtsrat noch nicht vor.

Berlin, 25.01.2022

Dr. Klaus Buttker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates