

GESCHÄFTSBERICHT 2023

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 2023

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

Lagebericht zum Geschäftsverlauf 2023

1.	Grundlagen der Genossenschaft	4	
2.	Wirtschaftsbericht	4	- 10
3.	Prognosebericht	10	- 11
4.	Chancen- und Risikobericht	11	- 13

Jahresabschluss

1.	Bilanz zum 31. Dezember 2023	14	- 15
2.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	16	
3.	Anhang 2023	17	- 22

Bericht des Aufsichtsrates

23

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2023

1. Grundlagen der Genossenschaft

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 deutsche Wirtschaft war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation bei gleichzeitig hohen, wenn auch rückläufigen Inflationsraten geprägt. Ursächlich für diese Entwicklung waren vor allem massive Kaufkraftverluste im Zuge der Energiepreiskrise, die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft, ungünstigere Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen. Im Jahresdurchschnitt 2023 beträgt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für Deutschland laut Angaben des Statistischen Bundesamtes - 0,3 % (2022: 1,8 %). Die Inflationsrate 2023 lag im Jahresdurchschnitt voraussichtlich bei 5,9 % (2022: 6,9 %). Nach Aussagen des Ifo-Instituts wird das BIP in 2024 um 0,9 % steigen, die Inflationsrate sinkt auf 2,6 %.

Nach Einschätzung der Investitionsbank Berlin (IBB) ist in 2023 auch der Konjunkturmotor der Berliner Wirtschaft ins Stottern geraten. Hauptursächlich hierfür ist vor allem die Konsumzurückhaltung der Berliner Haushalte aufgrund von spürbaren Reallohnverlusten. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartet die IBB für die Wirtschaftsregion Berlin für das Gesamtjahr 2023 ein BIP-Wachstum von 1,0 % (2022: 2,5 %). Einen verlässlichen Wachstumsbeitrag steuern in Berlin weiterhin die unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche bei, insbesondere die Bereiche Informationstechnologie und Kommunikation, Verkehr und Lagerwesen. Die schwache Konjunktur in 2023 spiegelt sich auch auf dem Berliner Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2023 bei 9,2 % (2022: 8,6 %).

In Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch und Wohnungsneubau ist dringend notwendig. Um den Markt zu entspannen, braucht Berlin über 100.000 neue Wohnungen. Aktuell bremsen jedoch insbesondere die stark gestiegenen Baukosten und Kreditzinsen den Wohnungsneubau aus, private Unternehmen haben bereits genehmigte Neubauprojekte zurückgestellt. Das Land Berlin hält trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen an seinem Ziel fest, bis 2026 durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen jährlich zu bauen und räumt dabei dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum für die bedarfsdeckende Versorgung insbesondere von Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen eine hohe Priorität ein. Die Baugenehmigungen von Wohnungen stiegen in den ersten zehn Monaten 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 0,5 % auf 13.231 nur minimal. Insgesamt liegen für über 60.000 Wohnungen Baugenehmigungen vor.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2023 war erheblich von den Auswirkungen des Ukraine Konfliktes geprägt und stellte die Genossenschaft vor enorme Herausforderungen. Neben der Energiekrise galt es verantwortungsbewusst mit den deutlich gestiegenen Baukosten und Kreditzinsen umzugehen. In der Kontinuität der Vorjahre ist es dennoch gelungen, das Geschäftsjahr 2023 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:

- die qualitätsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft durch die Umsetzung der geplanten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Einhaltung der geplanten Kosten,
- der Neubau von 26 Genossenschaftswohnungen in der Heringer Straße 1 und 3
- 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 2023:

	2023	2022
Anzahl der Wohnungen	1.617	1.617
Anzahl der Garagen	53	53
Pkw-Stellplätze	232	232
Stellplätze für Rollatoren/Behinderten-Fahrzeuge/ Kinderwagen	141	141
Mietergärten	16	16
sonstige Verwaltungseinheiten	3	3
Geschäftsstelle	2	2
Genossenschaftshaus	1	1
Gesamt	2.065	2.065
davon		
- vermietete Objekte	2.061	2.061
- eigengenutzte Objekte	4	4

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 85 Wohnungen gekündigt und 83 Wohnungen vermietet, davon 17 an Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind.

Per 31. Dezember 2023 waren 15 Wohnungen mieterwechselbedingt leerstehend. Dies ist eine Wohnung weniger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug somit stichtagsbezogen 0,93 %. Die zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen werden schnellstmöglich, überwiegend bereits im Januar 2024, wiedervermietet.

Jahr	Anzahl Neuvermietungen	Anteil am Wohnungsbestand in %	Anzahl Kündigungen	Anteil am Wohnungsbestand in %
2019	108	6,7	104	6,5
2020	75	4,6	87	5,4
2021	96	5,9	81	5,0
2022	73	4,5	79	4,9
2023	83	5,1	85	5,3

ab 2019: 1.616 Wohnungen im Bestand

ab 2021: 1.617 Wohnungen im Bestand

Die Fluktuationsquote stieg im Berichtsjahr geringfügig auf 5,3 % (Vorjahr: 4,9 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem niedrigen Niveau.

Zum 31. Dezember 2023 hatte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 2.040 Mitglieder, die 18.764 Geschäftsanteile zu je 150,00 € zeichnen. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 9,1 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 78 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 73 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung der WG MERKUR eG war im Berichtsjahr durch die Vollausswirkungen einer Mietenanpassung im Gesamtbestand auf Grundlage des Mietspiegels 2021 unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Kappungsgrenzen geprägt.

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 109,5 T € auf 7.203,7 T €. Die Sollmietenerhöhung resultiert vor allem aus Mehreinnahmen aus den Auswirkungen der Mietenanpassung des Vorjahres 2022 (78,7 T €), aus Neuvermietungszuschlägen für Wohnungsvermietungen (28,8 T €) sowie aus freiwilligen Modernisierungsvereinbarungen (2,0 T €).

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat im Dezember 2023 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,30 €/m² Wohnfläche. Differenziert nach Baualter der Objekte ist festzustellen, dass der Altbestand eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,17 €/m² Wohnfläche und die drei Neubauten (Volkradstr. 9 e, Wildensteiner Str. 11, Archenholdstr. 91 - 95) eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 9,05 €/m² Wohnfläche aufweisen.

Die Sollmieten für Garagen, Stellplätze, Garagenboxen und Mietergärten summieren sich im Berichtsjahr auf 135,0 T € (Vorjahr: 134,4 T €). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag 107,4 T € und sind gegenüber dem Vorjahr um 23,2 T € gestiegen. Die Außenstände aus Vermietung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 T € auf 9,0 T €. Die Forderungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern im Rahmen des Auszugs belaufen sich auf 3,2 T € (Vorjahr 16,8 T €).

Die kalten und warmen Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2022 liegen mit 2,42 €/m² Wohnfläche exakt auf dem Vorjahresniveau und weiterhin deutlich unter den vom BBU für 2022 prognostizierten Betriebskosten in Höhe von 3,34 €/m² Wohnfläche. Die kalten Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr (1,57 €/m² Wohnfläche) geringfügig auf 1,52 €/m² Wohnfläche gesunken. Die warmen Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,06 €/m² Wohnfläche auf 0,90 €/m² Wohnfläche gestiegen.

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 dritten Lehrjahr und wird ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau in 2024 abschließen. Im Berichtsjahr gab es im 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 der WG MERKUR eG in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und erhöhte sich im Berichtsjahr um 2,5 %.

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 keine Beschäftigten die Genossenschaft verlassen.

Leben in der Genossenschaft

Die Genossenschaft kann im Berichtsjahr auf ein reichhaltiges genossenschaftliches Leben zurückblicken. Im Genossenschaftshaus fanden ganzjährig Veranstaltungen zur Förderung sozialer Kontakte und des genossenschaftlichen Miteinanders statt. Unter dem Motto „Merkur lebt Kultur“ erfreuten insbesondere Lesungen, Vorträge, Kabarett- und Musikabende die Teilnehmenden. Ferner fanden eine MERKUR-Busreise nach Bad Muskau, eine Tierparkwanderung, Kinderfeste sowie ein Neumitgliedertreffen statt. Erfolgreich in Präsenz durchgeführt wurden Anfang Mai die Vertreterversammlung sowie Ende November die Vertreterinformationsveranstaltung.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die Kalenderjahre 2023 und 2024 einen Nachbarschaftsfonds für ihre Mitglieder eingerichtet und stellt hierfür ein Budget von 10.000,00 € pro Kalenderjahr bereit. Der MERKUR-Nachbarschaftsfonds hat die Aktivierung von Mitgliedern und die Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten zur Stärkung des Miteinanders im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien – Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – zum Ziel und dient somit der Förderung gemeinschaftlicher Projekte in den Wohngebieten unserer Wohnungsgenossenschaft. Für die Umsetzung des MERKUR-Nachbarschaftsfonds hat die Vertreterversammlung am 4. Mai 2023 eine Geschäftsordnung verabschiedet. Acht Mitglieder engagieren sich seitdem im neu konstituierten Vergabeausschuss.

Auch im Berichtsjahr 2023 war es das Ziel, Mitglieder und Mietinteressenten transparent und umfassend über die Belange der Genossenschaft zu informieren. Neben den zwei Ausgaben des „Merkur Mosaik“ 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. Allein 306 Haushalte wohnen seit über 50 Jahren bei der WG MERKUR eG. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtbestand der Genossenschaft von 18,9 %. Die Genossenschaft unterstützt ein lebenslanges Wohnen etwa durch den Einbau von Duschen, das Anbringen von Handläufen und Klappsitzen in den Treppenhäusern und das Aufstellen von Rollatorenboxen. Seit 2023 erfolgt die Neuaufstellung von Rollatorenboxen in enger Kooperation mit der Kiwabo GmbH.

Nach der Kündigung der ProCurand GmbH zum 31.12.2022 hat der Vorstand mit der A&S Nachbarschaftspflege GmbH einen neuen Kooperationsvertrag geschlossen. Seit dem 01.01.2023 ist somit sichergestellt, dass die Genossenschaft einen verlässlichen und kompetenten Partner in der Sozialberatung hat und insbesondere alle älteren Mieterinnen und Mieter auch weiterhin professionelle und kostenfreie Beratung zu allen Themen wie Pflege, Gesundheit und Soziales bekommen können.

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 durchsanziert.

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 möglich ist. Vor dem Hintergrund der Energiekrise hat die WG MERKUR eG im Rahmen der regelmäßigen Systemwartung alle Heizungssysteme hinsichtlich ihrer Effektivität, Einstellungen und Hydraulik überprüft und energiesparende Optimierungen vorgenommen.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG lässt ihre Mieterzeitschrift „Merkur Mosaik“ klimaneutral drucken. Als Ausgleich für die beim Druck entstehenden nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen unterstützt die Genossenschaft ein Klimaschutzprojekt „Sauberes Trinkwasser“ in Zentralmosambik.

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 ihre 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 7.609,1 T € in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und in das Anlagevermögen investiert.

Insgesamt wurden aufgewendet:

a) laufende Instandhaltung		1.629,2 T €
davon Leerstandbeseitigung	1.148,7 T €	
b) Instandsetzung und Modernisierung		1.954,1 T €
c) Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen		4.025,8 T €
Gesamt:		<u>7.609,1 T €</u>

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen stehen in engem Zusammenhang mit dem Neubau von 26 Wohnungen in der Heringer Str. 1, 3. Nach Grundsteinlegung im März 2023 hat der Generalunternehmer Mattig & Lindner GmbH im weiteren Berichtsjahr den gesamten Rohbau erstellt.

Finanzierung

Die Finanzierung der in 2023 durchgeführten Investitionen im Bestand erfolgte aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Zur Finanzierung des Neubaus hat die Genossenschaft im Berichtsjahr mit dem Land Berlin einen Fördervertrag geschlossen und ein zinsloses Förderdarlehen i. H. v. 3.000,0 T € bewilligt bekommen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Genossenschaft, Ersatzwohnungen zur Begründung mittelbarer Belegungsrechte in einem Umfang von 1.285 m² zur Verfügung zu stellen.

Die Genossenschaft hat mit vier Großbanken und einem Versicherungsinstitut Finanzierungen abgeschlossen. Insgesamt liegen 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 1.446,8 T €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 30.889,9 T €.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von - 399,7 T € (Vorjahr: 180,2 T €) aus. In der Planungsrechnung wurde ein Jahresergebnis in Höhe von - 1.199,3 T € prognostiziert. Die Abweichung zum Planwert resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen für die laufende Instandhaltung, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei den Aufwendungen für Personal.

Bei den Erträgen erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 101,0 T € auf 9.988,6 T € (Vorjahr 9.887,6 T €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere vor dem Hintergrund des Preisanstieges bei den Betriebskosten um 484,3 T € auf 6.299,7 T €. Der Zinsaufwand stieg von 830,1 T € im Vorjahr um 57,7 T € auf 887,8 T €.

2.4 Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2023 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 4.738,8 T €. Die Entwicklung zu den letzten Bilanzstichtagen stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022	2021
	in T €		
Stand 1. Januar	3.679,2	2.325,8	3.197,6
Veränderung	+ 1.059,6	+ 1.153,4	- 871,8
Stand 31. Dezember	4.738,8	3.679,2	2.325,8

2.5 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen erhöhte sich auf 58.686,8 T € (Vorjahr 55.896,6 T €). Die Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie aus Zugängen insbesondere aus der Neubaumaßnahme.

Das Bilanzvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 66.464,3 T € (Vorjahr 62.609,8 T €). Der Anteil des langfristigen unternehmensgebundenen Vermögens hat sich auf 88,3 % (Vorjahr 89,3 %) verringert.

Das Eigenkapital beträgt 31.058,2 T € (Vorjahr 31.507,9 T €). Gemessen am Bilanzvolumen beträgt der Anteil des Eigenkapitals 46,7 % (Vorjahr 50,3 %). Das Fremdkapital gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhte sich auf 30.889,9 T € (Vorjahr 27.336,9 T €).

2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote in %	46,7	50,3	51,1
Kapitaldienstquote in %	32,3	30,8	31,1
Jahresergebnis in T €	- 399,7	180,2	529,6
Bilanzvolumen in T €	66.464,3	62.609,8	61.294,0
Umsatzerlöse in T €	9.988,6	9.887,6	9.524,1
Nettokaltmiete/m² Wohnfläche	6,30	6,17	6,00
Leerstandsquote in %	0,93	0,99	0,56
Fluktuationsquote in %	5,3	4,9	5,0
Mitglieder	2.040	2.035	2.096

3. Prognosebericht

Die WG MERKUR eG wird weiterhin alle Anstrengungen darauf richten, ihren Mitgliedern auch in Zukunft attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten und ihren Satzungsauftrag zu erfüllen. Die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen wird die Genossenschaft sicherstellen. Die Wohnungsbestände werden weiterhin modernisiert, hochwertig instandgehalten und durch Neubau erweitert.

Basierend auf den Planungsszenarien für die nächsten 10 Jahre ist trotz ambitionierter Bauvorhaben davon auszugehen, dass sich die Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt.

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 40.672,5 T € aus. Weitere 8.627,0 T € investiert die Genossenschaft bis 2033 in ihr Anlagevermögen.

Die Einnahmen aus unseren Nutzungsgebühren werden in den kommenden Jahren moderat steigen. In der 10-Jahresplanung wird die Gesamtmietenentwicklung mit einer durchschnittlichen jährlichen Erhöhung von 0,11 € pro m² Wohnfläche kalkuliert. Dies bezieht die drei Säulen Neuvermietung, freiwillige Mietanhebungen nach Modernisierung auf Mieterwunsch sowie Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete mit ein.

Für den Zeitraum 2024 - 2033 werden insbesondere aufgrund des umfangreichen Sanierungsprogramms bzgl. der Schacht- und Lüftungsanlagen in allen Q3A-Wohnbauten mit einem Investitionsvolumen von 9.304,55 T € Jahresfehlbeträge in Gesamthöhe von 3.301,7 T € erwartet. Für das Jahr 2024 geht die Genossenschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 937,6 T € aus.

Alle Investitionsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden sowohl aus eigenen erwirtschafteten Mitteln der Genossenschaft (35.099,5 T €) als auch durch Kreditaufnahmen in Höhe von 14.200,0 T € finanziert. Im Planungszeitraum bis 2033 werden die valuierten Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen weiter abgebaut.

Die Genossenschaft rechnet im gesamten Planungszeitraum bis 2033 mit einer gesicherten Liquidität von über 1.700,0 T € und kann somit allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die Genossenschaft weist nach heutigem Planungsstand nachhaltig eine Eigenkapitalquote von mindestens 41 % auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt.

Der Investitionsplan 2024 sieht Gesamtinvestitionen in Höhe von 9.727,0 T € vor und wurde nach ausführlicher Beratung auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.11.2023 beschlossen.

Die größte Investition gilt in 2024 der Fertigstellung eines genossenschaftlichen Wohnungsneubaus. Die WG MERKUR eG baut auf eigenem Grundstück in der Heringer Straße ein Wohnhaus mit 26 Wohneinheiten, welches nahezu vollumfänglich kreditfinanziert wird. Weitere hervorhebenswerte Maßnahmen in 2024 sind die Sanierung der Schacht- und Lüftungsanlagen in zwei Q3A-Wohnbauten sowie die Sanierung von Treppenhäusern sowie der Fassadenanstrich in einem Wohnobjekt. Zudem ist es erklärtes Ziel, die Leerwohnungssanierung auf dem gewohnt hohen Niveau zu realisieren. Hierfür stehen Mittel in Höhe von 1.590,0 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.

4.1 Risikofrüherkennung

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), der planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird
- 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 „WOWIPORT“ 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 Bemühungen zur Entschuldung und durch eine frühzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen zur Erschließung von Finanzierungsvorteilen.

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.

4.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Ukraine-Krieg verändert weiterhin die wirtschaftliche Lage in Europa und in Deutschland. Engpässe bei der Energieversorgung beinhalten zum einen das Risiko, dass die Genossenschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte. Zum anderen könnte eine durch die Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlung erhöhte Bruttowarmmiete dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte, Zahlungsschwierigkeiten haben und für die Genossenschaft Erlösausfälle drohen.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf die Investitionsvorhaben der WG MERKUR eG haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

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 Nutzungsgebühren unverändert stark nachgefragt sind. Im Zusammenspiel der genannten Rahmenbedingungen wird auch für die Zukunft mit einer sehr guten Vermietbarkeit unseres Bestandes gerechnet.

Zudem steht die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 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 und dem Klimaschutz ergeben.

Die Regulierung des Staates mit Gesetzen und Verordnungen kann zum Teil signifikante Auswirkungen auf den Gebäudebestand haben. Die Nachrüstung der Rauchwarnmelder oder der Rückbau der Müllabwurfanlagen im Rosenfelder Ring haben gezeigt, dass die Anforderungen des Brandschutzes an Gebäudebauteile immer restriktiver und aufwendiger werden. Die Genossenschaft investiert daher in größere Sanierungen, um den Bestand den geänderten Anforderungen, zum Beispiel im Brandschutz, anzupassen.

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, 16.01.2024



Tom Schuster
Vorstand



Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 1
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva			
	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.467,00	6.829,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	53.354.686,41		54.509.429,41
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.059,00		150.349,00
3. Anlagen im Bau	5.200.201,01		1.222.800,53
4. Bauvorbereitungskosten	7.358,15	58.684.304,57	7.208,15
Anlagevermögen gesamt		58.686.771,57	55.896.616,09
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	2.982.088,62		2.973.261,08
2. andere Vorräte	4.458,46	2.986.547,08	4.903,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.219,88		21.942,94
2. sonstige Vermögensgegenstände	14.177,10	26.396,98	6.012,72
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.738.811,45	3.679.202,99
Umlaufvermögen gesamt		7.751.755,51	6.685.323,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten		16.508,13	24.511,37
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		9.307,65	3.379,48
Bilanzsumme		66.464.342,86	62.609.830,19

Passiva			
	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.050,00		162.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.814.600,00		2.788.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	2.898.450,00	900,00
II. Kapitalrücklage		40.810,00	37.290,00
III. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBilG		30.586.430,09	30.586.430,09
IV. Verlustvortrag		- 2.067.868,64	- 2.248.020,77
V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		- 399.659,07	180.152,13
Eigenkapital gesamt		31.058.162,38	31.507.851,45
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		430.000,00	600.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.766.827,29		26.174.570,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.123.066,19		1.162.293,90
3. erhaltene Anzahlungen	3.898.879,03		3.071.141,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.430,75		4.874,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.518,22		62.407,30
6. sonstige Verbindlichkeiten	26.618,11		20.642,78
davon aus Steuern	<u>19.218,91</u>		
(Vorjahr	18.542,78)		
Verbindlichkeiten gesamt		34.969.339,59	30.495.930,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.840,89	5.548,12
Bilanzsumme		66.464.342,86	62.609.830,19

Anlage 2
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.988.595,65	9.887.599,92
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		8.828,60	289.691,59
3. sonstige betriebliche Erträge		298.479,71	82.452,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.299.689,51	5.815.373,86
5. Rohergebnis		3.996.214,45	4.444.370,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.087.267,10		1.061.975,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	263.646,04	1.350.913,14	249.279,54
davon für Altersversorgung (Vorjahr)	<u>35.435,47</u> 32.582,70)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.255.787,88	1.267.783,90
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		639.012,13	558.014,94
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46.528,85	11.841,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		887.805,88	830.122,87
davon aus Abzinsung (Vorjahr)	<u>1.038,00</u> 1.858,00)		
11. Ergebnis nach Steuern		-90.775,73	489.035,47
12. sonstige Steuern		308.883,34	308.883,34
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		-399.659,07	180.152,13

3. Anhang 2023

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 2023 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 31.12.2022 wurden unverändert übernommen. Die Vergleichszahlen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2022 wurden im Berichtsjahr 2023 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. Für erwartete Leerstandsausfälle wird ein Abschlag angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 9.307,65 € betrifft eine Rückdeckungsversicherung, die mit einer Rückstellung für eine Altersteilzeitverpflichtung in Höhe von 30.568,00 € verrechnet wurde. Die Rückstellung für die Altersteilzeitverpflichtung wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik bewertet. Dabei wurde die Richttafel 2018 G von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt.

Die Rückstellung haben wir nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

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 2.982.088,62 € ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 12.219,88 € haben Forderungen in Höhe von 850,00 € eine Restlaufzeit größer als ein Jahr.

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

Rückstellungen

Passiviert wurden im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (Nachholung in den ersten drei Monaten des Folgejahres) in Höhe von 175.000,00 € sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von 129.000,00 €.

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 €					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.766.827,29	1.596.566,95	6.778.598,25	21.391.662,09	29.766.827,29
Vorjahr	26.174.570,99	1.447.384,24	6.152.348,05	18.574.838,70	26.174.570,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.123.066,19	45.739,76	170.767,91	906.558,52	1.123.066,19
Vorjahr	1.162.293,90	44.783,85	166.705,64	950.804,41	1.162.293,90
erhaltene Anzahlungen	3.898.879,03	3.898.879,03			
Vorjahr	3.071.141,00	3.071.141,00			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.430,75	17.430,75			
Vorjahr	4.874,65	4.874,65			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.518,22	136.518,22			
Vorjahr	62.407,30	62.407,30			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.618,11	26.618,11			
Vorjahr	20.642,78	20.642,78			
Gesamtbetrag	34.969.339,59	5.721.752,82	6.949.366,16	22.298.220,61	30.889.893,48
Vorjahr	30.495.930,62	4.651.233,82	6.319.053,69	19.525.643,11	27.336.864,89

*) 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.

Nachtragsbericht

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

Sonstige Angaben

Beschäftigte der Genossenschaft

Neben 2 Vorstandsmitgliedern betrug die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres angestellten Arbeitnehmenden:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Beschäftigte	6	0	6
Technische Beschäftigte	4	0	4
Allgemeine Verwaltung	1	4	5
Hausmeister	3	1	4
Gesamt:	14	5	19

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2023	2.035	18.591
Zugänge	78	876
Abgänge	73	703
Stand 31.12.2023	2.040	18.764

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2023 von 2.788.650,00 € auf 2.814.600,00 € erhöht.

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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Verlustvortrag zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 2.067.868,64 € zuzüglich des Jahresfehlbetrages 2023 in Höhe von 399.659,07 € auf neue Rechnung vorzutragen. Damit ergibt sich zum 1. Januar 2024 ein neuer Verlustvortrag in Höhe von 2.467.527,71 €.

Verlustvortrag 31.12.2023	2.067.868,64 €
Jahresfehlbetrag 2023	<u>399.659,07 €</u>
Verlustvortrag 01.01.2024	<u>2.467.527,71 €</u>

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 (bis 31.07.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Klaus Buttker	Vorsitzender (bis 31.10.2023)
Ferdinand Lamkewitz	stellvertretender Vorsitzender (ab 01.11.2023)
	stellvertretender Vorsitzender (bis 31.10.2023)
Dr. Horst Freude	Vorsitzender (ab 01.11.2023)
Jochen Maaß	Schriftführer
Helmut Winckler	stellvertretender Schriftführer
Tobias Finck	
Pauline Schwarze	

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

Berlin, 16.01.2024

Tom Schuster
Vorstand

Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten	kumulierte Abschreibun- gen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte
	01.01.2023				31.12.2023	01.01.2023	2023		31.12.2023	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	115.612,95		66.996,20		48.616,75	108.783,95	4.353,00	- 66.987,20	46.149,75	2.467,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	84.592.553,00	48.208,59			84.640.761,59	30.083.123,59	1.202.951,59		31.286.075,18	53.354.686,41
2. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	421.129,86	20.977,29	26.764,11		415.343,04	270.780,86	48.483,29	- 25.980,11	293.284,04	122.059,00
3. Anlagen im Bau	1.222.800,53	3.977.400,48			5.200.201,01					5.200.201,01
4. Bauvorberei- tungskosten	7.208,15	150,00			7.358,15					7.358,15
Gesamt	86.359.304,49	4.046.736,36	93.760,31	0,00	90.312.280,54	30.462.688,40	1.255.787,88	- 92.967,31	31.625.508,97	58.686.771,57

BERICHT DES AUSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 dem Neubauvorhaben in der Heringer Straße. Aus der regelmäßigen Berichterstattung durch den Vorstand erlangte der Aufsichtsrat ein genaues Bild über den Baufortschritt und die Einhaltung des Bauzeitplans. Ebenso intensiv wurde im Jahr 2023 das Augenmerk auf die abgerechneten Betriebskosten gelegt. Hierzu wurde durch den Aufsichtsrat ein Betriebskostenausschuss berufen, der sich durch die Vorlage von Abrechnungen aus verschiedenen Wohngebieten einen Überblick über die abgerechneten Betriebskosten erarbeiten konnte. Der Ausschuss kam zu dem Schluss, dass die Betriebskostenabrechnungen logisch aufgebaut und nachvollziehbar sind. Die spezifischen Gegebenheiten der Betriebskosten zur Volkradstraße 9E wurden mit dem Vorstand gemeinsam erörtert und Lösungsansätze beraten.

Aufsichtsrat und Vorstand führten 2023 zehn gemeinsame Sitzungen durch. Zusätzlich beriet der Aufsichtsrat zehnmal intern. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates führten ihre Arbeit fort.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 – 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 2023 gebilligt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2023 begann am 05.01.2024 und endet voraussichtlich am 26.01.2024. Der Prüfbericht liegt dem Aufsichtsrat noch nicht vor.

Berlin, 23.01.2024



Ferdinand Lamkewitz
Vorsitzender des Aufsichtsrates