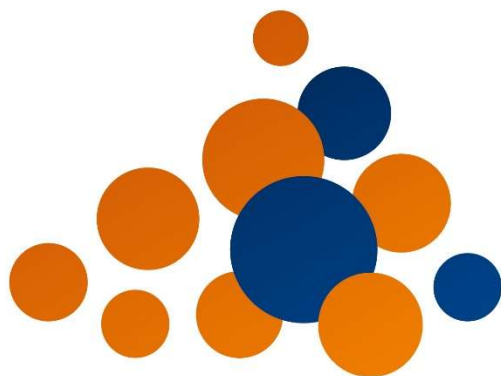


GESCHÄFTSBERICHT 2024

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 2024

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.
Hauptstraße 78-79, 12159 Berlin;
- der Industrie- und Handelskammer (IHK)
Hardenbergstraße 16, 10623 Berlin;
- des Genossenschaftsforum e. V.
Eythstraße 32, 12105 Berlin;
- der Gemeinschaft der Förderer von Tierpark und Zoo e. V.
Am Tierpark 125, 10319 Berlin;
- des Beirats „Imagekampagne“ der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Lagebericht zum Geschäftsverlauf 2024	
1. Grundlagen der Genossenschaft	4
2. Wirtschaftsbericht	4 - 10
3. Prognosebericht	11
4. Chancen- und Risikobericht	12 - 14
Jahresabschluss	
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024	15 - 16
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	17
3. Anhang 2024	18 - 23
Bericht des Aufsichtsrates	24

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2024

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 der Mitglieder in das Zentrum der Arbeit der Genossenschaft.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist es, den Wohnungsbestand von 1.643 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 2024 von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt. Ursächlich für diese Entwicklung waren vor allem Kaufkraftverluste, die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen. Die Inflationsrate 2024 lag im Jahresdurchschnitt voraussichtlich bei 2,2 % (2023: 5,9 %). Während die Energiepreise im Jahresverlauf insgesamt stabil blieben, trugen steigende Dienstleistungspreise und Lebensmittelkosten zur Kerninflation bei, die mit 3,1 % deutlich über dem allgemeinen Verbraucherpreisindex liegt. Im Jahresdurchschnitt 2024 beträgt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für Deutschland laut Angaben des Ifo-Instituts -0,2 % (2023: -0,3 %). Das BIP wird in 2025 um 0,5 % steigen, die Inflationsrate sich auf 2,3% erhöhen.

Nach Einschätzung der Investitionsbank Berlin (IBB) hat die konjunkturelle Stagnation in Deutschland auch die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin spürbar ausgebremst. Hauptursächlich hierfür ist vor allem die Konsumzurückhaltung der Berliner Haushalte. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartet die IBB für die Wirtschaftsregion Berlin für das Gesamtjahr 2024 ein BIP-Wachstum von 1,3 % (2023: 1,6 %). Einen verlässlichen Wachstumsbeitrag steuern in Berlin weiterhin die unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche bei, insbesondere die Bereiche Informationstechnologie und Kommunikation und die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Die schwache Konjunktur in 2024 spiegelt sich auch auf dem Berliner Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2024 bei 9,7 % (2023: 9,2 %).

In Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch und Wohnungsneubau ist dringend notwendig. Das ist nicht nur ein soziales, sondern auch ein gesamtwirtschaftliches Problem. Die Knappheit von Wohnraum hemmt den Zuzug von Arbeitskräften in die Hauptstadtregion. 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, 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 sanken in den ersten zehn Monaten 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35,8 % auf 8.496 sehr deutlich.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2024 war von vielfältigen Herausforderungen, signifikanten Fortschritten und erfreulichen Erfolgen in dem Bestreben, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, geprägt. In der Kontinuität der Vorjahre ist es gelungen, das Geschäftsjahr 2024 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,
- die Baufertigstellung und Neuvermietung 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 2024:

	2024	2023
Anzahl der Wohnungen	1.643	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	2.091	2.065
davon		
- vermietete Objekte	2.087	2.061
- eigengenutzte Objekte	4	4

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 92 Wohnungen gekündigt und 114 Wohnungen vermietet, davon 25 an Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind.

Von den 114 neu vermieteten Wohnungen gehören 26 zum im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauvorhaben in der Heringer Straße 1 und 3. Diese 26 Wohnungen wurden am 1. Oktober 2024 an die neuen Mieter übergeben. Außerdem wurden im Berichtsjahr weitere 20 Wohnungen mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Dies steht im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung zur Finanzierung des Neubaus, welche die Genossenschaft verpflichtet, für 30 Jahre Ersatzwohnungen zur Begründung mittelbarer Belegungsrechte in einem Umfang von 1.285 m² bereitzustellen.

Per 31. Dezember 2024 waren 28 Wohnungen mieterwechselbedingt leerstehend. Dies sind 13 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug somit stichtagsbezogen 1,70%. Die zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen werden schnellstmöglich, überwiegend bereits im Januar und Februar 2025, wiedervermietet.

Jahr	Anzahl Neuvermietungen	Anteil am Wohnungsbestand in %	Anzahl Kündigungen	Anteil am Wohnungsbestand in %
2021	96	5,9	81	5,0
2022	73	4,5	79	4,9
2023	83	5,1	85	5,3
2024	114	6,9	93	5,7

ab 2021: 1.617 Wohnungen im Bestand

ab 2024: 1.643 Wohnungen im Bestand

Die Fluktuationsquote stieg im Berichtsjahr geringfügig auf 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem guten Niveau.

Zum 31. Dezember 2024 hatte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 2.095 Mitglieder, die 19.284 Geschäftsanteile zu je 150,00 € zeichnen. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 9,5 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 122 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 67 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung der WG MERKUR eG war im Berichtsjahr durch eine moderate Mietenanpassung im Gesamtbestand auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2023 gekennzeichnet.

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 209,5 T € auf 7.413,3 T €. Die Sollmietenerhöhung resultiert vor allem aus der Neuvermietung der Heringer Straße 1 und 3 (82,0 T €), aus Mehreinnahmen aus der Mietenanpassung im Gesamtbestand im April 2024 (66,7 T €), aus Auswirkungen des Vorjahres 2023 (34,0 T €), aus Neuvermietungszuschlägen für Wohnungsvermietungen (24,6 T €) sowie aus freiwilligen Modernisierungsvereinbarungen (2,2 T €).

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat im Dezember 2024 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,56 €/m² Wohnfläche. Differenziert nach Baualter der Objekte ist festzustellen, dass der Altbestand eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,30 €/m² Wohnfläche und die vier Neubauten (Volkradstr. 9 e, Wildensteiner Str. 11, Archenholdstr. 91 – 95, Heringer Straße 1 und 3) eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 10,11 €/m² Wohnfläche aufweisen.

Die Sollmieten für Garagen, Stellplätze, Garagenboxen und Mietergärten summieren sich im Berichtsjahr auf 135,1 T € (Vorjahr: 135,0 T €).

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag analog zum Vorjahr 107,4 T €. Die Außenstände aus Vermietung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 T € auf 20,7 T €. Die Forderungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern im Rahmen des Auszugs belaufen sich auf 5,0 T € (Vorjahr 3,2 T €).

Die kalten und warmen Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2023 liegen mit 2,52 €/m² Wohnfläche um 3,84% über dem Vorjahresniveau, aber weiterhin deutlich unter den vom BBU

für 2023 prognostizierten Betriebskosten in Höhe von 3,24 €/m² Wohnfläche. Die kalten Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr (1,52 €/m² Wohnfläche) geringfügig auf 1,48 €/m² Wohnfläche gesunken. Die warmen Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,14 €/m² Wohnfläche auf 1,04 €/m² Wohnfläche gestiegen.

Personal

Die Genossenschaft beschäftigt für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandes zum Bilanzstichtag zwei Vorstände, 15 Angestellte sowie vier Hausmeister. Eine Auszubildende hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in 2024 erfolgreich abgeschlossen. 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 4,0 %.

Die Personalkonzeption sieht vor, dass vakante Stellen generell auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin geprüft werden. Notwendige Nachbesetzungen erfolgen intern bzw. durch Neueinstellungen.

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 zwei MERKUR-Busreisen in den Spreewald und in die Märkische Schweiz, eine Tierparkwanderung, Kinderfeste sowie ein Neumitgliedertreffen statt. Erfolgreich durchgeführt wurden Ende April die Vertreterversammlung sowie Ende November die Vertreterinformationsveranstaltung.

Sehr erfolgreich entwickelt sich der Nachbarschaftsfonds der WG MERKUR eG, für den die Genossenschaft ein Budget von 10.000,00 € pro Kalenderjahr bereitstellt. Der 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 der Wohnungsgenossenschaft.

Auch im Berichtsjahr 2024 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. Im Sommer 2024 hat die Homepage ein neues Design bekommen und überzeugt fortan mit einer deutlicheren Gliederung, einer besseren Lesbarkeit und freundlicheren und helleren Farben.

Nach einigen Jahren Abstinenz trat die WG MERKUR eG mit Wirkung vom 01. Januar 2024 wieder der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Berlin bei. Vorstand und Aufsichtsrat ist es wichtig, dass sich die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG solidarisch mit anderen Wohnungsgenossenschaften für die Sichtbarkeit und die Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Wohnform engagiert. Dies spiegelte sich im Berichtsjahr bereits an einer hohen Teilnahme der Mitglieder bei der dritten großen Fahrrad-Sternfahrt im Juni 2024 wieder, bei der alle Teilnehmenden ein Zeichen für die genossenschaftlichen Werte sowie für ein gutes, gemeinschaftliches und gerechtes Wohnen gesetzt haben.

Demografie

Seit vielen Jahren befindet sich die Wohnungsgenossenschaft in einem Generationswechsel. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt zum Berichtsstichtag 59,8 Jahre. 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 zu gewinnen. Das Durchschnittsalter beim Einzug liegt bei rund 38 Jahren.

Ein wesentlicher Bestandteil der Gemeinschaft der WG MERKUR eG sind die älteren Mieterinnen und Mieter, von denen viele der Genossenschaft seit Jahrzehnten treu und oftmals sogar Erstbezieher der Wohnung sind. Zum Berichtsstichtag lebte in 35 % aller Genossenschaftswohnungen mindestens eine Person über 70 Jahre.

Die Zufriedenheit der älteren Generation liegt der Genossenschaft sehr am Herzen. Die WG MERKUR eG unterstützt ein lebenslanges Wohnen etwa durch den Einbau von Duschen, das Anbringen von Handläufen und Klappsitzen in den Treppenhäusern und das Aufstellen von Rollatorenboxen. Die Neuaufstellung von Rollatorenboxen erfolgt in enger Kooperation mit der Kiwabo GmbH.

Auf Grundlage eines Kooperationsvertrages hat die WG MERKUR eG mit der A&S Nachbarschaftspflege GmbH einen verlässlichen und kompetenten Partner in der Sozialberatung. Somit ist sichergestellt, dass insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter eine professionelle und kostenfreie Beratung zu allen Themen wie Pflege, Gesundheit und Soziales bekommen. In 2024 fanden zwei sehr gut besuchte Veranstaltungen im Genossenschaftshaus statt, in denen sich der Kooperationspartner den Mitgliedern noch einmal persönlich vorstellte.

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

Die WG MERKUR eG hat sich seit den 1990er Jahren zum Ziel gesetzt, nachhaltig und zukunftsorientiert zu handeln. Der aktive Klimaschutz ist der Wohnungsgenossenschaft ein wichtiges Anliegen. Mit dem Abschluss des Heizungsmodernisierungsprogrammes in 2019 ist der Gesamtbestand der WG MERKUR eG auf dem Gebiet der Energieeinsparung vollständig saniert worden.

Angesichts der drängenden Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende ist es dennoch wichtiger denn je, zur weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen beizutragen und die Energieeffizienz zu steigern. Vor diesem Hintergrund hat die WG MERKUR eG im Berichtsjahr ein Team von Fachingenieuren beauftragt, den energetischen Zustand aller Gebäude zu bewerten und Optimierungspotenziale zu identifizieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Gebäude der WG MERKUR eG gute bis mittlere energetische Werte aufweisen; deutlich über den Durchschnitt des deutschen Wohngebäudebestands. Ferner wurden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmenpotenziale erkannt, um die Energieeffizienz weiter zu steigern und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Ungeachtet der vorhandenen Potentiale wird kritisch geprüft, welche 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.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG lässt ihre Mieterzeitschrift „Mercur Mosaik“ klimaneutral drucken. Als Ausgleich für die beim Druck entstehenden nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen unterstützt die Genossenschaft die Finanzierung eines zertifizierten Windenergieprojektes in Südafrika und ein Projekt für den Humusaufbau in Deutschland.

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 8.606,4 T € in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und in das Anlagevermögen investiert.

Insgesamt wurden aufgewendet:

a)	laufende Instandhaltung		2.111,1 T €
	davon Leerstandbeseitigung	1.428,4 T €	
b)	Instandsetzung und Modernisierung		1.901,0 T €
c)	Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen		4.594,3 T €
	Gesamt:		8.606,4 T €

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen stehen in engem Zusammenhang mit dem Neubau von 26 Wohnungen in der Heringer Str. 1 und 3, der planmäßig am 01. Oktober 2024 fertiggestellt und vermietet wurde.

Finanzierung

Die Finanzierung der in 2024 durchgeführten Investitionen im Bestand erfolgte vor allem aus Eigenmitteln der Genossenschaft bzw. aus bereits vor dem Berichtsjahr abgeschlossenen Kreditfinanzierungen. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für Instandsetzungsmaßnahmen (vor allem Strangsanierungen) eine Bankfinanzierung in Höhe von 1.700,0 T € aufgenommen.

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 1.603,0 T €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 33.988,4 T €.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -683,6 T € (Vorjahr: -399,7 T €) aus. In der Planungsrechnung wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -937,6 T € prognostiziert. Die Abweichung zum Planwert resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und höheren als geplanten Zinserträgen.

Bei den Erträgen erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung vor allem aufgrund der Mietenanpassung im April 2024 sowie der Neuvermietung des Neubaus Heringer Straße 1 und 3 zum 1. Oktober 2024 um 288,3 T € auf 10.276,9 T € (Vorjahr 9.988,6 T €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere vor dem Hintergrund des Preisanstieges bei den Betriebskosten um 526,9 T € auf 6.826,6 T €. Der Zinsaufwand stieg von 887,8 T € im Vorjahr um 29,5 T € auf 917,3 T €.

2.4 Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2024 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 3.534,0 T €. Die Entwicklung zu den letzten Bilanzstichtagen stellt sich wie folgt dar:

in T €	2024	2023	2022
Stand 1. Januar	4.738,8	3.679,2	2.325,8
Veränderung	-1.204,8	+1.059,6	+1.153,4
Stand 31. Dezember	3.534,0	4.738,8	3.679,2

2.5 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen erhöhte sich auf 62.003,4 T € (Vorjahr 58.686,8 T €). Die Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus Zugängen aus der Neubaumaßnahme Heringer Straße 1 und 3.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 69.161,2 T € (Vorjahr 66.464,3 T €). Der Anteil des langfristigen unternehmensgebundenen Vermögens hat sich auf 89,7 % (Vorjahr 88,3 %) erhöht.

Das Eigenkapital beträgt 30.463,4 T € (Vorjahr 31.058,2 T €). Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 44,0 % (Vorjahr 46,7 %). Das Fremdkapital gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhte sich auf 33.988,4 T € (Vorjahr 30.889,9 T €).

2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote in %	44,0	46,7	50,3
Kapitaldienstquote in %	33,9	32,3	30,8
Jahresergebnis in T €	-683,6	-399,7	180,2
Bilanzsumme in T €	69.161,2	66.464,3	62.609,8
Umsatzerlöse in T €	10.276,9	9.988,6	9.887,6
Nettokaltmiete/m² Wohnfläche	6,56	6,30	6,17
Leerstandsquote in %	1,7	0,9	1,0
Fluktuationsquote in %	5,7	5,3	4,9
Mitglieder	2.095	2.040	2.035

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 der Mitglieder mit Wohnungen wird die Genossenschaft sicherstellen. Die Wohnungsbestände werden weiterhin modernisiert und hochwertig instandgehalten. Bestandserweiterungen sind in der Planung derzeit nicht vorgesehen.

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 38.742,4 T € aus. Weitere 3.652,0 T € investiert die Genossenschaft bis 2034 in ihr Anlagevermögen.

Die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren werden in den kommenden Jahren moderat steigen. In der Zehnjahresplanung wird die Gesamtmietenentwicklung mit einer durchschnittlichen jährlichen Erhöhung von 0,10 € 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 2025 bis 2032 werden insbesondere aufgrund des umfangreichen Sanierungsprogramms bzgl. der Schacht- und Lüftungsanlagen in allen Q3A-Wohnbauten mit einem Investitionsvolumen von 9.337,5 T € Jahresfehlbeträge in Gesamthöhe von 3.253,6 T € erwartet. Für das Jahr 2025 geht die Genossenschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 537,3 T € aus. Ab dem Jahr 2033 wird die Genossenschaft wieder Jahresüberschüsse erwirtschaften (2033: 933,1 T €, 2034: 926,4 T €).

Alle Investitionsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden sowohl aus eigenen erwirtschafteten Mitteln der Genossenschaft (32.894,4 T €) als auch durch Kreditaufnahmen in Höhe von 9.500,0 T € finanziert. Im Planungszeitraum bis 2034 werden die valuierten Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen weiter abgebaut.

Die Genossenschaft rechnet im gesamten Planungszeitraum bis 2034 mit einer gesicherten Liquidität von über 2.100,0 T € und kann somit allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die Genossenschaft weist nach heutigem Planungsstand nachhaltig eine Eigenkapitalquote von mindestens 43 % auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt.

Der Investitionsplan 2025 sieht Gesamtinvestitionen in Höhe von 4.401,0 T € vor und wurde nach ausführlicher Beratung auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.11.2024 beschlossen. Hervorhebenswerte Maßnahmen in 2025 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 1.400,0 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 Einpersonen- 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 des 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, 15.01.2025



Tom Schuster
Vorstand



Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 1
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva			
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12,00	2.467,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	61.882.344,77		53.354.686,41
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.282,00		122.059,00
3. Anlagen im Bau	14.757,51		5.200.201,01
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	62.003.384,28	7.358,15
Anlagevermögen gesamt		62.003.396,28	58.686.771,57
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	3.034.971,30		2.982.088,62
2. andere Vorräte	4.212,18	3.039.183,48	4.458,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.738,40		12.219,88
2. sonstige Vermögensgegenstände	525.672,78	551.411,18	14.177,10
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.533.968,20	4.738.811,45
Umlaufvermögen gesamt		7.124.562,86	7.751.755,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		33.198,61	16.508,13
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	9.307,65
Bilanzsumme		69.161.157,75	66.464.342,86

Passiva			
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.600,00		82.050,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.892.600,00		2.814.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	2.982.000,00	1.800,00
II. Kapitalrücklage		46.090,00	40.810,00
III. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBilG		30.586.430,09	30.586.430,09
IV. Verlustvortrag		- 2.467.527,71	- 2.067.868,64
V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		- 683.565,70	- 399.659,07
Eigenkapital gesamt		30.463.426,68	31.058.162,38
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		526.500,00	430.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		32.905.476,96	29.766.827,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber ande- ren Kreditgebern		1.082.882,57	1.123.066,19
3. erhaltene Anzahlungen		3.903.592,65	3.898.879,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.794,50		17.430,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.702,80	242.497,30	136.518,22
6. sonstige Verbindlichkeiten		28.596,70	26.618,11
davon aus Steuern <u>13.901,40</u> (Vorjahr <u>19.218,91</u>)			
Verbindlichkeiten gesamt		38.163.046,18	34.969.339,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.184,89	6.840,89
Bilanzsumme		69.161.157,75	66.464.342,86

Anlage 2
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		10.276.918,41	9.988.595,65
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		52.882,68	8.828,60
3. sonstige betriebliche Erträge		150.607,94	298.479,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.826.580,40	6.299.689,51
5. Rohergebnis		3.653.828,63	3.996.214,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.071.693,72		1.087.267,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	262.755,45	1.334.449,17	263.646,04
davon für Altersversorgung	<u>37.159,14</u>		
(Vorjahr)	35.435,47)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.310.088,77	1.255.787,88
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		567.228,42	639.012,13
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		100.438,83	46.528,85
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		917.273,71	887.805,88
davon aus Abzinsung	<u>0,00</u>		
(Vorjahr)	1.038,00)		
11. Ergebnis nach Steuern		-374.772,61	-90.775,73
12. sonstige Steuern		308.793,09	308.883,34
13. Jahresfehlbetrag		-683.565,70	-399.659,07

3. Anhang 2024

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 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2023 wurden unverändert übernommen. Die Vergleichszahlen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2023 wurden im Berichtsjahr 2024 angegeben.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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, eigengenutzte Geschäftsräume und nicht umlegbare CO₂-Abgaben werden Abschläge angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen werden 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 3.034.971,30 € ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 25.738,40 € haben keine Forderungen 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 180.000,00 € sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von 214.000,00 €.

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 Vorjahr	32.905.476,96 29.766.827,29	5.786.166,87 1.596.566,95	5.401.889,22 6.778.598,25	17.094.251,07 21.391.662,09	32.905.476,96 29.766.827,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	1.082.882,57 1.123.066,19	46.718,93 45.739,76	174.929,91 170.767,91	861.234,43 906.558,52	1.082.882,57 1.123.066,19
erhaltene Anzahlungen Vorjahr	3.903.592,65 3.898.879,03	3.903.592,65 3.898.879,03			
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	35.794,50 17.430,75	35.794,50 17.430,75			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	206.702,80 136.518,22	206.702,80 136.518,22			
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	28.596,70 26.618,11	28.596,70 26.618,11			
Gesamtbetrag Vorjahr	38.163.046,18 34.969.339,59	10.007.572,45 5.721.752,82	5.576.818,43 6.949.366,16	17.955.485,50 22.298.220,61	33.988.359,53 30.889.893,48

*) 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	5	0	5
Technische Beschäftigte	4	0	4
Allgemeine Verwaltung	1	4	5
Hausmeister	3	1	4
Gesamt:	13	5	18

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2024	2.035	18.717
Zugänge	122	1.230
Abgänge	62	663
Stand 31.12.2024	2.095	19.284

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 78.000,00 € von 2.814.600,00 € auf 2.892.600,00 € erhöht.

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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Verlustvortrag zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 2.467.527,71 € zuzüglich des Jahresfehlbetrages 2024 in Höhe von 683.565,70 € auf neue Rechnung vorzutragen. Damit ergibt sich zum 1. Januar 2025 ein neuer Verlustvortrag in Höhe von 3.151.093,41 €.

Verlustvortrag 31.12.2024	2.467.527,71 €
Jahresfehlbetrag 2024	<u>683.565,70 €</u>
Verlustvortrag 01.01.2025	<u>3.151.093,41 €</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 (bis 31.08.2024)
Karsten Hopp	Leiter Rechnungswesen (ab 01.09.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ferdinand Lamkewitz	Vorsitzender
Dr. Klaus Buttker	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Horst Freude	Schriftführer
Jochen Maaß	stellvertretender Schriftführer (bis 23. April 2024)
Pauline Schwarze	stellvertretende Schriftführerin (ab 24. April 2024)
Tobias Finck	
Helmut Winckler	

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

Berlin, 15.01.2025

Tom Schuster
Vorstand

Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2024 €	Abschrei- bungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwerte 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	48.616,75	0,00	0,00	0,00	48.616,75	46.149,75	2.455,00	0,00	48.604,75	12,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	84.640.761,59	4.579.492,57	0,00	5.200.201,01	94.420.455,17	31.286.075,18	1.252.035,22	0,00	32.538.110,40	61.882.344,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.343,04	30.449,60	24.482,84	0,00	421.309,80	293.284,04	45.236,60	23.492,84	315.027,80	106.282,00
3. Anlagen im Bau	5.200.201,01	14.757,51	0,00	-5.200.201,01	14.757,51	0,00	0,00	0,00	0,00	14.757,51
4. Bauvorbereitungskosten	7.358,15	3.003,80	10.361,95	0,00	0,00	0,00	10.361,95	10.361,95	0,00	0,00
Gesamt	90.312.280,54	4.627.703,48	34.844,79	0,00	94.905.139,23	31.625.508,97	1.310.088,77	33.854,79	32.901.742,95	62.003.396,28

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 den Strangsanierungen in den Objekten Volkradstraße 1a-1e und 5a-5e sowie 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 Kosten- und Bauzeitplans. Ebenso überwachte der Aufsichtsrat die im Zuge der öffentlichen Förderung eingegangene Verpflichtung der Genossenschaft, Ersatzwohnungen zur Begründung mittelbarer Belegungsrechte in einem Umfang von 1.285 m² bis zur Fertigstellung des Neubaus zur Verfügung zu stellen.

Aufsichtsrat und Vorstand führten 2024 acht gemeinsame Sitzungen durch. Zusätzlich beriet der Aufsichtsrat siebenmal intern. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates führten ihre Arbeit fort.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 – 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 2024 gebilligt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2024 begann am 06.01.2025 und endete am 17.01.2025. Der Prüfbericht liegt dem Aufsichtsrat noch nicht vor.

Berlin, 17.01.2025

Ferdinand Lamkewitz
Vorsitzender des Aufsichtsrates