

GESCHÄFTSBERICHT 2025

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 2025

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 2025	
1. Grundlagen der Genossenschaft	4
2. Wirtschaftsbericht	4 - 10
3. Prognosebericht	11
4. Chancen- und Risikobericht	12 - 14
 Jahresabschluss	
1. Bilanz zum 31. Dezember 2025	15 - 16
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	17
3. Anhang 2025	18 - 23
 Bericht des Aufsichtsrates	
	24

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2025

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

Nach Einschätzung der Investitionsbank Berlin (IBB) war das Jahr 2025 geprägt von einem anhaltenden konjunkturellen Stillstand in Deutschland und einer Häufung geopolitischer Krisen und Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund gingen daher kaum Impulse für die Berliner Wirtschaft aus, sodass die wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt weiterhin ausgebremst wurde. Dennoch hat die Berliner Wirtschaft im ersten Halbjahr 2025 mit einem preisbereinigten BIP-Wachstum von +1,3% erneut deutlich über dem stagnierenden Bundesdurchschnitt abgeschlossen (0,0%). Nach Einschätzung der Volkswirte der IBB könnte das BIP-Wachstum 2025 in Berlin rund 1,0% erreichen, im Jahr 2026 wäre dann auf Grundlage der ausgerufenen Investitionsinitiative von Bund und Länder eine Wachstumsbeschleunigung auf 1,8% möglich.

Auch in 2025 dürften die Dienstleistungsbereiche nach Auskunft der IBB-Volkswirte Treiber der soliden Wirtschaftsentwicklung sein. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 ist der Umsatzindex für die wichtigen unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche um 2,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen (Deutschland: 0,5%). Dabei entwickelten sich die Umsätze im für Berlin wichtigsten Teilbereich Information und Kommunikation (I&K) mit +12,8% hervorragend. Zugleich wird allerdings bei I&K ein zunehmender Beschäftigungsrückgang gemeldet (-2,7%), der auf die fortschreitende Integration von Künstlicher Intelligenz in Arbeitsabläufe zurückgeführt werden kann. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2025 bei 10,1 % (2024: 9,7 %).

In Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch und Wohnungsneubau 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 stellen weiterhin bereits genehmigte Neubauprojekte zurück.

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.

Laut Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat das Land Berlin sein Wohnungsbauziel im Jahr 2025 deutlich verfehlt. Statt der geplanten 20.000 neuen Wohnungen wurden lediglich rund 14.000 fertiggestellt – der niedrigste Wert seit 2016. Erfolgreicher war Berlin hingegen beim Ziel von 5.000 neuen Sozialwohnungen: Mit 5.175 Bewilligungen wurde dieses Ziel erreicht. Dennoch sinkt die Gesamtzahl der Sozialwohnungen weiter, da viele Bestände aus der Bindung fallen.

Mit Blick auf steigende Baugenehmigungen sowie umfangreichere Bauplanungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sieht die Senatsverwaltung für 2026 erste Anzeichen einer Erholung.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2025 war von vielfältigen Herausforderungen und erfreulichen Erfolgen in dem Bestreben, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu erhalten, geprägt. In der Kontinuität der Vorjahre ist es gelungen, das Geschäftsjahr 2025 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 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 2025:

	2025	2024
Anzahl der Wohnungen	1.643	1.643
Anzahl der Garagen	51	53
Pkw-Stellplätze	232	232
Stellplätze für Rollatoren/Behinderten-Fahrzeuge/ Kinderwagen	140	141
Fahrradstellplätze	25	0
Mietergärten	16	16
sonstige Verwaltungseinheiten	4	3
Geschäftsstelle	2	2
Genossenschaftshaus	1	1
Gesamt	2.114	2.091
davon		
- vermietete Objekte	2.110	2.087
- eigengenutzte Objekte	4	4

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 102 Wohnungen gekündigt und 103 Wohnungen vermietet, davon 24 an Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind.

Per 31. Dezember 2025 waren analog zum Vorjahr mieterwechselbedingt 28 Wohnungen leerstehend. Die Leerstandsquote beträgt somit stichtagsbezogen 1,70%. Die zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen werden schnellstmöglich, überwiegend bereits im 1. Quartal 2026, 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
2025	103	6,3	102	6,2

ab 2021: 1.617 Wohnungen im Bestand

ab 2024: 1.643 Wohnungen im Bestand

Die Fluktuationsquote stieg im Berichtsjahr geringfügig auf 6,2 % (Vorjahr: 5,7 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem guten Niveau.

Zum 31. Dezember 2025 hatte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 2.081 Mitglieder, die 19.222 Geschäftsanteile zu je 150,00 € zeichnen. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 9,8 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 104 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 118 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung der WG MERKUR eG war im Berichtsjahr durch die Vollausswirkungen aus der Erstvermietung des Neubaus Heringer Straße 1 und 3, aus der Mietenanpassung im Gesamtbestand im April 2024 sowie aus Neuvermietungszuschlägen gekennzeichnet.

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 351,7 T € auf 7.765,0 T €. Die Sollmietenerhöhung resultiert vor allem aus der Erstvermietung der Heringer Straße 1 und 3 (246,0 T €) aus Vollausswirkungen aus Neuvermietungszuschlägen für Wohnungsvermietungen (79,8 T €), aus der Mietenanpassung im April 2024 (22,3 T €) sowie aus freiwilligen Modernisierungsvereinbarungen (3,7 T €).

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat im Dezember 2025 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,63 €/m² Wohnfläche. Differenziert nach Baualter der Objekte ist festzustellen, dass der Altbestand eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 6,37 €/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 10,14 €/m² Wohnfläche aufweisen.

Die Sollmieten für Garagen, Stellplätze, Garagenboxen und Mietergärten summieren sich im Berichtsjahr auf 136,4 T € (Vorjahr: 135,1 T €).

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag 153,4 T € (Vorjahr 107,4 T €). Die Außenstände aus Vermietung verringerten im Vergleich zum Vorjahr um 13,1 T € auf 7,6 T €. Die Forderungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern im Rahmen des Auszugs belaufen sich auf 7,0 T € (Vorjahr 5,0 T €).

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen im Abrechnungszeitraum 2024 mit insgesamt 2,64 €/m² Wohnfläche um 5,05 % über dem Vorjahresniveau, jedoch weiterhin deutlich unter den vom BBU für 2024 prognostizierten 3,24 €/m² Wohnfläche. Die kalten Betriebskosten stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 1,48 €/m² auf 1,55 €/m² Wohnfläche. Die warmen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,05 €/m² auf 1,09 €/m² Wohnfläche.

Personal

Die Genossenschaft beschäftigt für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandes zum Bilanzstichtag zwei Vorstände, 15 Angestellte sowie vier Hausmeister. 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 3,5 %.

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 das Havelland und in die Schorfheide-Chorin-Region, Kinderfeste sowie ein Neumitgliedertreffen statt. Erfolgreich durchgeführt wurde Anfang Mai die Vertreterversammlung.

Im IV. Quartal 2025 führte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG turnusgemäß die Wahl der Vertreterinnen und Vertreter sowie deren Ersatzvertreter durch. Der gesamte Wahlprozess wurde mit einer engagierten Informations- und Motivationskampagne unter dem Motto „Für ein starkes WIR“ begleitet. Der Wahlvorstand stellte am 13. November 2025 das Wahlergebnis fest. Mit einer Wahlbeteiligung von 52,7 % lag diese über dem Wert der vorherigen Wahl. Insgesamt wurden 55 Vertreterinnen und Vertreter sowie 20 Ersatzvertreter gewählt, die ihre Arbeit mit der konstituierenden Sitzung am 15. Januar 2026 aufnehmen.

Der Nachbarschaftsfonds der WG MERKUR eG hat sich im Berichtsjahr sehr erfolgreich entwickelt. Für den Fonds stellt die Genossenschaft ein jährliches Budget von 10.000 € bereit. Ziel des Nachbarschaftsfonds ist es, die Aktivierung der Mitglieder sowie die Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten zu fördern und damit das Miteinander in den Wohngebieten im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien – Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – zu stärken. In der Vertreterversammlung am 6. Mai 2025 stimmten alle Vertreter*innen einstimmig dafür, den Nachbarschaftsfonds nach der zweijährigen Pilotphase fortzuführen. Die Geschäftsordnung wurde hierfür überarbeitet und um die wesentlichen Erfahrungen aus der Pilotphase ergänzt.

Auch im Berichtsjahr 2025 war es das Ziel, Mitglieder und Mietinteressenten transparent und umfassend über die Belange der Genossenschaft zu informieren. Neben der Sommerausgabe

des „Merkur Mosaik“ und Aushängen in den Schaukästen ist die Homepage ein wichtiges Informationsmedium, in dem die Genossenschaft u. a. auch Neuigkeiten veröffentlicht.

Seit dem 1. Januar 2024 engagiert sich die WG MERKUR eG wieder in der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Berlin. Vorstand und Aufsichtsrat war es auch im Geschäftsjahr 2025 ein wichtiges Anliegen, gemeinsam mit anderen Genossenschaften die Sichtbarkeit und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Wohnform zu stärken. Anlässlich des „Internationalen Jahres der Genossenschaften“ fand eine Fahrrad-Sternfahrt unter dem Motto „Gemeinsam mehr beWIRken“ statt, an der sich 80 Mitglieder der WG MERKUR eG beteiligten. Mit ihrer Teilnahme setzten sie ein deutliches Zeichen für die genossenschaftlichen Werte sowie für ein gutes, solidarisches und gerechtes Wohnen.

Demografie

Seit vielen Jahren befindet sich die Wohnungsgenossenschaft in einem kontinuierlichen Generationswechsel. Zum Berichtsstichtag beträgt das Durchschnittsalter aller Mitglieder 58,5 Jahre. Zunehmend werden Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren bezogen wurden, an die Genossenschaft zurückgegeben. Durch hochwertige Leerwohnungssanierungen ist es gelungen, verstärkt 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 34,4 % 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 der Rollatorenboxen erfolgt in enger Kooperation mit der Kiwabo GmbH. Mit dem Bau eines ersten genossenschaftlichen Fahrradhauses setzte die WG MERKUR eG ein starkes Zeichen für moderne Mobilität und unterstützt den Wunsch insbesondere der älteren Mitglieder nach einer komfortablen, sicheren und barrierefreien Fahrradnutzung im Alltag.

Auf Grundlage eines Kooperationsvertrags arbeitet die WG MERKUR eG zudem mit der A&S Nachbarschaftspflege GmbH zusammen – einem verlässlichen und kompetenten Partner in der Sozialberatung. Dadurch erhalten insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter eine professionelle und kostenfreie Beratung zu Themen wie Pflege, Gesundheit und Soziales. Im Jahr 2025 fanden zwei sehr gut besuchte Informationsveranstaltungen im Genossenschaftshaus zum Thema „Wohnen im Alter“ statt.

Darüber hinaus bietet die WG MERKUR eG – insbesondere im Genossenschaftshaus – vielfältige Möglichkeiten der kulturellen Teilhabe, der Weiterbildung und der eigenen künstlerischen Entfaltung. Diese Angebote werden vor allem von der älteren Generation gern genutzt.

Klimaschutz und soziales Engagement

Die WG MERKUR eG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig und zukunftsorientiert zu handeln. Der aktive Klimaschutz ist der Wohnungsgenossenschaft ein wichtiges Anliegen. Seit den 1990er Jahren führte die WG MERKUR eG umfangreiche Sanierungen im gesamten Wohnungsbestand (Vollwärmeschutz der Gebäude, Einbau von zweifach isolierverglasten Fenstern und Umstellung von Gasetagenheizungen auf Zentralheizungen) zur Energieeinsparung durch. Im Ergebnis liegen 96% unserer Wohnungsbestände in den Energieeffizienzklassen A, B und C.

Angesichts der wachsenden Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende bleibt es von zentraler Bedeutung, den Ausstoß von CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren und die

Energieeffizienz kontinuierlich zu verbessern. Vor diesem Hintergrund beauftragte die WG MERKUR eG im Jahr 2024 ein Team spezialisierter Fachingenieure damit, den energetischen Zustand sämtlicher Gebäude zu analysieren und Potenziale zur Optimierung zu identifizieren.

Die Untersuchung zeigt, dass die Gebäude der WG MERKUR eG insgesamt gute bis mittlere energetische Kennwerte aufweisen. Ihre Verbrauchswerte liegen deutlich unter dem Durchschnitt des deutschen Wohngebäudebestands. Darüber hinaus wurden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen ermittelt, um die Energieeffizienz weiter zu steigern und CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken. Dazu zählen unter anderem punktuelle Verbesserungen der Dämmung an Heizungsrohren und Armaturen.

Ungeachtet der identifizierten Potenziale prüft die WG MERKUR eG sorgfältig, welche Klimaschutzmaßnahmen im Mietwohnungsbestand unter Kosten-/Nutzenaspekten tatsächlich sinnvoll und verantwortbar sind. Bei allen Anstrengungen zur Erreichung der ambitionierten politischen Klimaziele bleibt es für die Genossenschaft zentral, dass Wohnen weiterhin sozial verträglich und bezahlbar bleibt.

Seit vielen Jahrzehnten engagiert sich die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG in ihren Quartieren und unterstützt Schulen, Sportvereine sowie soziale und kulturelle Einrichtungen auf vielfältige Weise. Zudem organisiert die Geschäftsstelle jedes Jahr eine erfolgreiche vorweihnachtliche Geschenke- und Spendenaktion für die „Arche-Kinder“ und ihre Familien. Auch im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit setzt die Genossenschaft ein Zeichen: Die Mieterzeitschrift Merkur Mosaik wird klimaneutral gedruckt.

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 4.596,9 T € in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und in das Anlagevermögen investiert.

Insgesamt wurden aufgewendet:

a) laufende Instandhaltung		2.378,1 T €
davon Leerstandsanieuerung	1.723,9 T €	
b) Instandsetzung und Modernisierung		2.136,2 T €
c) Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen		82,6 T €
Gesamt:		<u>4.596,9 T €</u>

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen stehen vor allem in engem Zusammenhang mit der Errichtung von zwei Fahrradhäusern in den Wohngebieten Volkradstraße und Rummelsburger Straße (71,4 T €).

Finanzierung

Die Finanzierung der in 2025 durchgeführten Investitionen im Bestand erfolgte vor allem aus Eigenmitteln der Genossenschaft bzw. aus bereits vor dem Berichtsjahr abgeschlossenen Kreditfinanzierungen. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft keine neuen Bankfinanzierungen 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 1.540,2 T €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag 32.393,1 T € (Vorjahr: 33.933,3 T €).

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -997,3 T € (Vorjahr: -683,6 T €) aus. In der Planungsrechnung war ein Jahresergebnis in Höhe von -537,3 T € prognostiziert worden.

Die Abweichung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Planung noch davon ausgegangen wurde, dass zwei Baukostenzuschüsse für den Neubau Heringer Straße 1 und 3 in Gesamthöhe von 486,0 T€ als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt werden könnten. Eine derartige Vorgehensweise entspricht jedoch nicht den bilanziellen Vorgaben. Tatsächlich mindern die Tilgungszuschüsse die aktivierten Baukosten und werden somit nicht erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Durch die Reduzierung der aktivierten Baukosten ergeben sich in den Folgejahren jedoch geringere Abschreibungen, was zu einer moderaten Entlastung der künftigen GuV führt. Dieser Effekt wirkt jedoch ausschließlich prospektiv und kann die im Berichtsjahr entstandene Abweichung nicht kompensieren.

Bei den Erträgen erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit vor allem aufgrund der Neuvermietung des Neubaus Heringer Straße 1 und 3 zum 1. Oktober 2024 um 488,6 T € auf 10.765,5 T € (Vorjahr 10.276,9 T €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere vor dem Hintergrund steigender Kosten für die Leerwohnungssanierung, Instandhaltung sowie Betriebskosten um 735,9 T € auf 7.562,4 T €. Der Zinsaufwand sank von 917,3 T im Vorjahr um 42,6 T € auf 874,7 €.

2.4 Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2025 stets fristgerecht und in voller Höhe nachkommen und hat gewährte Skontovorteile in Anspruch genommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) betragen zum Bilanzstichtag 2.059,4 T €. Die Entwicklung zu den letzten Bilanzstichtagen stellt sich wie folgt dar:

in T €	2023	2024	2025
Stand 1. Januar	3.679,2	4.738,8	3.534,0
Veränderung	+1.059,6	-1.204,8	-1.474,6
Stand 31. Dezember	4.738,8	3.534,0	2.059,4

2.5 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen verringerte sich auf 60.674,8 T € (Vorjahr 62.003,4 T €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den vorgenommenen bilanziellen Abschreibungen.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 66.004,1 T € (Vorjahr 69.161,2 T €). Der Anteil des langfristigen unternehmensgebundenen Vermögens hat sich auf 91,9 % (Vorjahr 89,7%) erhöht.

Das Eigenkapital beträgt 29.507,0 € (Vorjahr 30.463,4 T €). Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 44,7 % (Vorjahr 44,0 %). Das Fremdkapital gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerte sich auf 32.393,1 T € (Vorjahr 33.933,3 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	2024	2025
Eigenkapitalquote in %	46,7	44,0	44,7
Kapitaldienstquote in %	32,3	33,9	31,1
Jahresergebnis in T €	-399,7	-683,6	-997,3
Bilanzsumme in T €	66.464,3	69.161,2	66.004,1
Umsatzerlöse in T €	9.988,6	10.276,9	10.765,5
Nettokaltmiete/m² Wohnfläche	6,30	6,56	6,63
Leerstandsquote in %	0,9	1,7	1,7
Fluktuationsquote in %	5,3	5,7	6,2
Mitglieder	2.040	2.095	2.081

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 40.786,0 T € aus. Weitere 4.591,0 T € investiert die Genossenschaft bis 2035 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 2026 bis 2032 werden insbesondere aufgrund des umfangreichen Sanierungsprogramms bzgl. der Schacht- und Lüftungsanlagen in allen Q3A-Wohnbauten mit einem Investitionsvolumen von 9.041,0 T € Jahresfehlbeträge in Gesamthöhe von 4.611,9 T € erwartet. Für das Jahr 2026 geht die Genossenschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 862,3 T € aus.

Ab dem Jahr 2033 wird die Genossenschaft wieder Jahresüberschüsse erwirtschaften (2033: 696,6 T €, 2034: 631,6 T €, 2035: 406,4 T €).

Alle Investitionsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden sowohl aus eigenen erwirtschafteten Mitteln der Genossenschaft (38.177,0 T €) als auch durch Kreditaufnahmen in Höhe von 7.200,0 T € finanziert. Im Planungszeitraum bis 2035 werden die valuierten Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen in Gesamthöhe von 17.426,3 T € weiter abgebaut.

Die Genossenschaft rechnet im gesamten Planungszeitraum bis 2035 mit einer gesicherten Liquidität von über 2.000,0 T € und kann somit allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die Genossenschaft weist nach heutigem Planungsstand nachhaltig eine Eigenkapitalquote von mindestens 42,0 % auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt.

Der Investitionsplan 2026 sieht Gesamtinvestitionen in Höhe von 4.814,6 T € vor und wurde nach ausführlicher Beratung auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.11.2025 beschlossen. Hervorhebenswerte Maßnahmen in 2026 sind die Sanierung der Schacht- und Lüftungsanlagen in zwei Q3A-Wohnbauten, die Sanierung von Treppenhäusern sowie der funktionale Umbau der Geschäftsstelle. Zudem ist es erklärtes Ziel, die Leerwohnungsanierung auf dem gewohnt hohen Niveau zu realisieren. Hierfür stehen Mittel in Höhe von 1.630,0 T € bereit.

Ferner ist die geplante Instandsetzung der Heizzentrale im Objekt Salzmannstraße die fünfte von insgesamt sieben Sanierungsmaßnahmen der Heizzentralen in den QP- und QX-Objekten. Die letzten beiden Anlagen in den Objekten Sewanstraße werden im Jahr 2027 und 2028 saniert. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des Energieverbrauches und damit zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

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, wobei alle unternehmensrelevanten Daten sowohl in einer geschützten Cloud-Umgebung vorgehalten und in einem Bunker gesichert werden. 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 andauernde Ukraine-Krieg verändert weiterhin die wirtschaftliche Lage in Europa und in Deutschland. Engpässe bei der Energieversorgung beinhalten das Risiko, dass die Genossenschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte. Zusätzlich könnte sowohl die Rekommunalisierung der Fernwärme (Berliner Energie und Wärme GmbH) als auch deren verstärkte Ausrichtung auf Klimaneutralität zu spürbaren Preisanpassungen führen. In der Folge wären Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen erforderlich, was die Bruttowarmmiete erhöhen würde. Dies könnte dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter – insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte – in Zahlungsschwierigkeiten geraten und der Genossenschaft entsprechende 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 geplante Bauprojekte. Dies betrifft insbesondere die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Das Risikofeld IT wird durch die steigende Digitalisierung ebenfalls einen größeren Stellenwert in der Risikobeobachtung einnehmen. Hier werden aktuell Risiken wie Datenverlust (durch Cyberkriminalität), Einhaltung des Datenschutzes, der Daten- und IT-Sicherheit, Konnektivität von Daten sowie Abhängigkeiten von IT-Unternehmen erkannt.

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.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG steht dem Ankauf von Wohnimmobilien sowie dem Neubau zur Weiterentwicklung des Bestandes grundsätzlich positiv gegenüber, sofern eine wirtschaftliche Realisierbarkeit gegeben ist. Derzeit verfügt die Genossenschaft jedoch über keine nennenswerten Grundstücksreserven für zukünftige Neubauvorhaben, und angesichts der angespannten Marktlage ist nicht absehbar, wie ein Zugang zu bezahlbaren Grundstücken geschaffen werden kann. Seitens des Landes Berlin bestehen aktuell keine nennenswerten Angebote für eine Zusammenarbeit oder die Bereitstellung geeigneter Grundstücke, was die strategische Planung zusätzlicher Bauprojekte weiter erschwert. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestandes an Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung und des Klimaschutzes.

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, 16.01.2026



Tom Schuster
Vorstand



Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 1
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva			
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Immaterielle			
I. Vermögensgegenstände		4.254,00	12,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	60.585.544,77		61.882.344,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.993,00		106.282,00
3. Anlagen im Bau	0,00	60.670.537,77	14.757,51
Anlagevermögen gesamt		60.674.791,77	62.003.396,28
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	3.127.482,03		3.034.971,30
2. andere Vorräte	3.395,43	3.130.877,46	4.212,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.633,07		25.738,40
2. sonstige Vermögensgegenstände	99.870,56	114.503,63	525.672,78
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.059.372,20	3.533.968,20
Umlaufvermögen gesamt		5.304.753,29	7.124.562,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.525,03	33.198,61
Bilanzsumme		66.004.070,09	69.161.157,75

Passiva			
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	130.650,00		87.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.883.300,00		2.892.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.650,00	3.018.600,00	1.800,00
II. Kapitalrücklage		50.435,00	46.090,00
III. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBilG		30.586.430,09	30.586.430,09
IV. Verlustvortrag		- 3.151.093,41	- 2.467.527,71
V. Jahresfehlbetrag		- 997.342,22	- 683.565,70
Eigenkapital gesamt		29.507.029,46	30.463.426,68
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		355.400,00	526.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.406.741,97	32.905.476,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.041.719,78	1.082.882,57
3. erhaltene Anzahlungen		3.543.786,41	3.903.592,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.052,48		35.794,50
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.995,21	105.047,69	206.702,80
5. sonstige Verbindlichkeiten		31.694,28	28.596,70
davon aus Steuern	<u>14.784,06</u>		
(Vorjahr)	13.901,40)		
Verbindlichkeiten gesamt		36.128.990,13	38.163.046,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.650,50	8.184,89
Bilanzsumme		66.004.070,09	69.161.157,75

Anlage 2
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		10.765.485,84	10.276.918,41
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		92.510,73	52.882,68
3. sonstige betriebliche Erträge		148.961,53	150.607,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.562.445,07	6.826.580,40
5. Rohergebnis		3.444.513,03	3.653.828,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.085.449,22		1.071.693,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	283.983,09	1.369.432,31	262.755,45
davon für Altersversorgung (Vorjahr)	<u>36.609,02</u> 37.159,14)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.439.372,24	1.310.088,77
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		575.944,07	567.228,42
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung (Vorjahr)	<u>1.163,75</u> 0,00)	53.696,74	100.438,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		874.714,57	917.273,71
11. Ergebnis nach Steuern		-761.253,42	-374.772,61
12. sonstige Steuern		236.088,80	308.793,09
13. Jahresfehlbetrag		-997.342,22	-683.565,70

3. Anhang 2025

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 2025 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 31.12.2024 wurden unverändert übernommen. Die Vergleichszahlen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2024 wurden im Berichtsjahr 2025 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 20 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 3.127.482,03 € ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung und den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von insgesamt 114.503,63 € 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 ausstehende Rechnungen in Höhe von 202.000,00 €.

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	31.406.741,97	1.520.858,45	5.845.129,21	19.483.936,54	31.406.741,97
Vorjahr	32.905.476,96	5.786.166,87	5.401.889,22	17.094.251,07	32.905.476,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.041.719,78	47.722,03	179.191,87	814.805,88	1.041.719,78
Vorjahr	1.082.882,57	46.718,93	174.929,91	861.234,43	1.082.882,57
erhaltene Anzahlungen	3.543.786,41	3.543.786,41			
Vorjahr	3.903.592,65	3.903.592,65			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.052,48	23.052,48			
Vorjahr	35.794,50	35.794,50			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.995,21	81.995,21			
Vorjahr	206.702,80	206.702,80			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.694,28	31.694,28			
Vorjahr	28.596,70	28.596,70			
Gesamtbetrag	36.128.990,13	5.249.108,86	6.024.321,08	20.298.742,42	32.448.461,75
Vorjahr	38.163.046,18	10.007.572,45	5.576.818,43	17.955.485,50	33.988.359,53

*) 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:

Kaufmännische Beschäftigte	6
Technische Beschäftigte	4
Allgemeine Verwaltung	5
Hausmeister	4
Gesamt:	19

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2025	2.095	19.284
Zugänge	104	1.082
Abgänge	118	1.144
Stand 31.12.2025	2.081	19.222

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 9.300,00 € von 2.892.600,00 € auf 2.883.300,00 € vermindert.

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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Verlustvortrag zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 3.151.093,41 € zuzüglich des Jahresfehlbetrages 2025 in Höhe von 997.342,22 € auf neue Rechnung vorzutragen. Damit ergibt sich zum 1. Januar 2026 ein neuer Verlustvortrag in Höhe von 4.148.435,63 €.

Verlustvortrag 31.12.2025	3.151.093,41 €
Jahresfehlbetrag 2025	<u>997.342,22 €</u>
Verlustvortrag 01.01.2026	<u>4.148.435,63 €</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

Prokurist

Karsten Hopp	Leiter Rechnungswesen
--------------	-----------------------

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ferdinand Lamkewitz	Vorsitzender
Dr. Klaus Buttker	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Horst Freude	Schriftführer
Pauline Schwarze	stellvertretende Schriftführerin
Tobias Finck	
Jochen Maaß	
Helmut Winckler	

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

Berlin, 16.01.2026

Tom Schuster
Vorstand

Jörg Neubert
Vorstand

Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2025 €	Abschrei- bungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwerte 31.12.2025 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	48.616,75	5.454,37	0,00	0,00	54.071,12	48.604,75	1.212,37	0,00	49.817,12	4.254,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	94.420.455,17	82.622,95	0,00	14.757,51	94.517.835,63	32.538.110,40	1.394.180,46	0,00	33.932.290,86	60.585.544,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	421.309,80	22.693,41	39.713,20	0,00	404.290,01	315.027,80	43.979,41	39.710,20	319.297,01	84.993,00
3. Anlagen im Bau	14.757,51	0,00	0,00	-14.757,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	94.905.139,23	110.770,73	39.713,20	0,00	94.976.196,76	32.901.742,95	1.439.372,24	39.710,20	34.301.404,99	60.674.791,77

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG konnte im Geschäftsjahr 2025 ihre erfolgreiche Tätigkeit im Interesse ihrer Mitglieder fortsetzen. Alle Organe der Genossenschaft erfüllten die ihnen von Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm obliegenden Verantwortlichkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollpflicht ausgeübt und stand dem Vorstand beratend in seiner Geschäftsführungsfunktion zur Seite. Durch die gute, konstruktive Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand, beschränkte der Aufsichtsrat seine Tätigkeit nicht nur auf die nachträgliche Kontrolle, sondern setzte bereits bei der prozessbegleitenden Überwachung und Erörterung wesentlicher Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft an.

Zur Wahrnehmung seiner Pflichten wurde der Aufsichtsrat in acht gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend – sowohl schriftlich als auch mündlich – über die Geschäftstätigkeit sowie über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Zusätzlich beriet der Aufsichtsrat siebenmal intern.

Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit sowie der Mitwirkung des Aufsichtsrates waren:

- die ordnungsgemäße Umsetzung der Investitionsvorhaben
- die Einhaltung des Liquiditätsplanes
- die Vermeidung von Wohnungsleerstand
- die Sicherung der monatlichen Mieteinnahmen
- die Betriebskostenentwicklung
- die Gestaltung einer wirkungsvollen Öffentlichkeitsarbeit

Im Geschäftsjahr widmete der Aufsichtsrat den Strangsanierungen in den Objekten Dankwartstraße 2-8 und 10-16, der Leerwohnungssanierung sowie den Umbauplänen der Geschäftsstelle besonderes Augenmerk.

Im Bereich der Leerwohnungssanierung standen insbesondere sogenannte Erstmieterwohnungen im Fokus – Wohnungen, in denen die vorherigen Mieterinnen und Mieter bis zu über 60 Jahre gewohnt haben und die daher häufig einen umfassenden Sanierungsbedarf aufweisen. Aufgrund einer höheren Anzahl an Komplettanierungen als ursprünglich vorgesehen war es im Jahr 2025 erforderlich, das Budget für die Leerwohnungssanierung unterjährig um 300 TEUR zu erhöhen. Der Aufsichtsrat hat dieser Budgetanpassung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 – 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 2025 gebilligt. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2025 begann am 05.01.2026 und endete am 16.01.2026. Der Prüfbericht liegt dem Aufsichtsrat noch nicht vor.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auf diesem Wege beim Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die stets zuverlässige und engagierte Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft.

Berlin, 16.01.2026



Ferdinand Lamkewitz
Vorsitzender des Aufsichtsrates