

# **GESCHÄFTSBERICHT 2020**

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 2020**

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ist Mitglied:

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

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

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## **Lagebericht zum Geschäftsverlauf 2020**

1.	Grundlagen des Unternehmens	4	
2.	Wirtschaftsbericht	4	- 11
3.	Prognosebericht	11	- 12
4.	Chancen- und Risikobericht	12	- 14

## **Jahresabschluss**

1.	Bilanz zum 31. Dezember 2020	15	- 16
2.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	17	
3.	Anhang 2020	18	- 23

## **Bericht des Aufsichtsrates**

24

# LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2020

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG ist ein in Berlin-Friedrichsfelde ansässiges Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1957 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist es, den Wohnungsbestand von 1.616 Wohneinheiten in den Bezirken Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Pankow zu bewirtschaften. Ferner gehören die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben von Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit und der sozial verantwortbaren Gestaltung der Nutzungsentgelte zum Kern der betrieblichen Aufgaben.

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war im Geschäftsjahr 2020 stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist laut Prognose der deutschen Bundesregierung um 5,5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Insbesondere Branchen, wie Beherbergung und Gastronomie, Kreativwirtschaft und Unterhaltung, Luftfahrt und Tourismus sowie personen- und unternehmensnahe Dienstleistungen waren erheblichen Einschränkungen ausgesetzt. Die Ausbreitung des Coronavirus stellte somit auch die Berliner Wirtschaft vor große Herausforderungen. Das Berliner BIP ist im Vergleich zum Vorjahr um 6,0 % gesunken.

Insgesamt zeigte sich die deutsche Wirtschaft jedoch trotz der massiven Corona-Krise vergleichsweise widerstandsfähig. Maßgeblich dafür waren die umfangreichsten Finanzhilfen in der Geschichte der Bundesrepublik, durch die es gelang, die deutsche Wirtschaft zu stabilisieren und die Folgen der Pandemie abzumildern. Die Konjunkturprogramme haben auch dazu beigetragen, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte selbst in der akuten Krisenphase relativ stabil geblieben waren und unter anderem Mietausfälle in beachtenswerter Höhe bisher ausblieben. Auswirkungen der Corona-Krise sind jedoch an der Beschäftigungsentwicklung erkennbar. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % auf 5,9 %.

Die deutsche Bauwirtschaft ist in 2020 in Anbetracht hoher Auftragsbestände ohne größere Einbußen durch die Krise gekommen. Vor allem die Investitionen in den Wohnungsbau waren angesichts hoher Nachfragen und einem hohen Genehmigungsüberhang weiterhin der Stabilitätsanker im Baugewerbe.

Die Bevölkerungsentwicklung nimmt seit neun Jahren kontinuierlich zu. In Deutschland leben heute rund 83,1 Millionen Menschen und somit 2,8 Millionen Menschen mehr als noch in 2011. In der Folge ergeben sich eine erhöhte Wohnungsnachfrage und steigende Angebotsmieten. Dies führt in den Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen, so auch unverändert in der Bundeshauptstadt, zu einer angespannten Marktsituation im Mietsegment. Laut IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 weist der Berliner Wohnungsmarkt in nahezu allen Teilsegmenten große Angebotsdefizite auf. Insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, deutlich zu gering.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Berlin wird von Politik und Öffentlichkeit mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgt und ein hoher Investitionsbedarf für Wohnungsneubau festgestellt. Als beachtliche Hemmnisse erweisen sich jedoch die Baulandknappheit, begrenzte Baukapazitäten und steigende Baukosten.

Im Berichtsjahr hat der Senat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), allgemein als „Mietendeckel“ bekannt, in Kraft gesetzt. Dieses Gesetz hat Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und tangiert das genossenschaftliche Selbstverständnis. Insbesondere im Kontext von Neuvermietungen führen die Gesetzesregelungen unmittelbar zu Einnahmемinderungen.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2020 war erheblich durch die grassierende Corona-Pandemie geprägt; viele Geschäftsabläufe konnten nicht in üblicher Form gestaltet werden. Ungeachtet dessen ist es in der Kontinuität der Vorjahre gelungen, das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abzuschließen. Davon zeugen die weiterhin stabile Wirtschafts- und Finanzlage der WG MERKUR eG sowie die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit. Diese konzentrierte sich im Wesentlichen auf folgende Aufgaben:

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

### Verwaltungsbestand

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

Nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung des Bestandes der WG MERKUR eG zum 31. Dezember 2020:

	2020	2019
Anzahl der Wohnungen	1.616	1.616
Anzahl der Garagen	53	52
Pkw-Stellplätze	231	231
Stellplätze für Rollatoren/Behinderten-Fahrzeuge/ Kinderwagen	128	117
Mietergärten	16	15
sonstige Verwaltungseinheiten	4	4
Geschäftsstelle	3	3
Genossenschaftshaus	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>2.052</b>	<b>2.039</b>
davon		
- vermietete Objekte	2.047	2.034
- eigengenutzte Objekte	5	5

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 87 Wohnungen gekündigt und 75 Wohnungen vermietet, davon 21 an Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind.

Per 31. Dezember 2020 waren 20 Wohnungen mieterwechselbedingt leerstehend. Dies sind sieben Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug somit stichtagsbezogen 1,24 %. Die zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen werden schnellstmöglich, überwiegend bereits im Januar 2021, wiedervermietet.

Jahr	Anzahl Neuvermietungen	Anteil am Wohnungsbestand in %	Anzahl Kündigungen	Anteil am Wohnungsbestand in %
2016	82	5,2	79	5,0
2017	59	3,7	65	4,1
2018	125	7,7	98	6,1
2019	108	6,7	104	6,5
2020	75	4,6	87	5,4

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

Die Fluktuationsquote sank im Berichtsjahr auf 5,4 % (Vorjahr: 6,5 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem niedrigen Niveau.

Zum 31. Dezember 2020 hatte die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG 2.099 Mitglieder, die 19.040 Geschäftsanteile zu je 150,00 € zeichneten. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 9,3 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 83 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 94 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

## Umsatzentwicklung

Die Sollmietenentwicklung der WG MERKUR eG ist im Berichtsjahr stark durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin beeinflusst.

Aufgrund des MietenWoG Bln ist es für alle vor 2014 gebauten Objekte sowohl untersagt, liquiditätswirksame Mietanpassungen auf Grundlage des Berliner Mietspiegels vorzunehmen, als auch mit hohen finanziellen Aufwendungen sanierte Leerwohnungen zu den geplanten Neuvertragsmieten (Ø 6,76 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2019) anzubieten.

Vielmehr gilt es laut MietenWoG Bln, die zulässige Mietobergrenze bzw. die Höhe der Stichtagsmiete (Miete vom 18.06.2019) zu berücksichtigen. Im Ergebnis liegt die durchschnittliche Neuvermietungsmiete für den Zeitraum März bis Dezember 2020 (66 Neuvermietungen) bei 5,69 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Einnahmenverlust für die Genossenschaft summiert sich aus diesen fehlenden Neuvermietungszuschlägen in 2020 auf 20,4 T €.

Der Wegfall der zum 01.05.2020 geplanten Mietanpassungen auf Grundlage des Mietspiegels 2019 führte zudem zu nicht realisierten Mieteinnahmen in Höhe von 47,5 T €, sodass die finanziellen Auswirkungen des „Mietendeckels“ für die WG MERKUR eG in 2020 auf insgesamt 67,9 T € zu beziffern sind.

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 47,7 T € auf 6.776,8 T €. Die Veränderung resultiert aus Auswirkungen des Vorjahres 2019

(34,7 T €), aus Mehreinnahmen durch Neuvermietungszuschläge für Wohnungsvermietungen 2020 (7,4 T €), aus Erhöhungen der Staffelmieten im Objekt Archenholdstraße im Sommer 2020 (4,7 T €) sowie auf der Basis von freiwilligen Modernisierungsvereinbarungen zu Beginn des Jahres 2020 (0,9 T €).

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat zum 31. Dezember 2020 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 5,91 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Differenziert nach Baualter der Objekte ist festzustellen, dass der Altbestand eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 5,76 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und die drei Neubauten (Volkradstr. 9 e, Wildensteiner Str. 11, Archenholdstr. 91 - 95) eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 8,94 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen.

Die Sollmieten für Garagen, Stellplätze, Garagenboxen und Mietergärten summieren sich im Berichtsjahr auf 130,6 T €.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand betragen zum Stichtag 86,8 T € und sind gegenüber dem Vorjahr um 4,7 T € gesunken.

Die Außenstände aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um 7,2 T € auf 11,5 T € gestiegen. Die Forderungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern im Rahmen des Auszugs belaufen sich auf 21,9 T € (im Vorjahr 23,9 T €).

Die abgerechneten kalten und warmen Betriebskosten 2019 haben sich gegenüber dem Vorjahr von 2,24 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Die kalten Betriebskosten liegen jedoch trotz einer Steigerung um 0,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterhin unter dem vom BBU für 2019 prognostizierten Durchschnittswert in Höhe von 1,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die warmen Betriebskosten blieben nahezu auf dem Niveau der Vorjahre, so dass die abgerechneten Kosten mit 0,77 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unverändert fortbestehen.

## **Personal**

Die Genossenschaft beschäftigt für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandes zum Bilanzstichtag zwei Vorstände, 14 Angestellte, vier Hausmeister sowie zwei geringfügig beschäftigte Schüler. Zudem hat eine Auszubildende im Sommer 2020 ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen.

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 Personalkonzeption berücksichtigt, dass mehrere Beschäftigte in den kommenden Jahren die Genossenschaft aus Altersgründen verlassen werden. Nach jetzigem Planungsstand ist vorgesehen, die vakanten Stellen intern bzw. durch Neueinstellungen nachzubeseetzen.

## **Leben in der Genossenschaft**

Die Durchführung der turnusmäßigen Vertreterversammlung war im Berichtsjahr eine besondere Herausforderung. Die Vertreterversammlung erfolgte aufgrund des „Corona-Lockdowns“ gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 in schriftlicher Form. Der Vorstand ist allen Beteiligten sehr dankbar, dass es der Genossenschaft auf diesem Wege gelungen ist, die Stabilität und Handlungsfähigkeit der WG MERKUR eG zu gewährleisten.

Von genossenschaftlicher Bedeutung war ferner die erfolgreiche Durchführung der Vertreterwahl im Herbst 2020. 58 Vertreter\*innen und 14 Ersatzvertreter\*innen werden in der neuen Wahlperiode zukünftig unserer Vertreterversammlung angehören.

Angesichts der das Berichtsjahr bestimmenden Corona-Pandemie unterlag das genossenschaftliche Leben in 2020 starken Einschränkungen. Das Genossenschaftshaus konnte lediglich im begrenzten Zeitraum von Januar bis Mitte März und in den Monaten September/Oktober Kurse sowie Veranstaltungen zur Förderung sozialer Kontakte und des genossenschaftlichen Miteinanders anbieten.

Auch im Berichtsjahr 2020 war es das Ziel, Mitglieder und Mietinteressenten transparent und umfassend über die Belange der Genossenschaft zu informieren. Neben dem MERKUR Mosaik und Aushängen in den Schaukästen ist die Homepage ein immer wichtiger werdendes Informationsmedium. Diese wurde im Geschäftsjahr weiterentwickelt. In einer neu geschaffenen Rubrik berichtet die Geschäftsstelle nunmehr zeitnah über Neuigkeiten.

## **Demografie**

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

Erfreulicherweise sind viele Mitglieder der WG MERKUR eG über viele Jahrzehnte treu. Knapp 23 % des Wohnungsbestandes ist seit 50 Jahren an dieselbe Mitgliedschaft vermietet. Die Genossenschaft unterstützt ein lebenslanges Wohnen etwa durch den Einbau von Duschen, das Anbringen von Handläufen und das Aufstellen von Rollatorenboxen. Auch die Schaffung barrierefreier Hauszugänge, wie durch den Aufzugumbau im Rosenfelder Ring, erleichtert das Leben für Alt, aber natürlich auch für Jung.

Die erfolgreiche Kooperationsbeziehung zwischen der gemeinnützigen ProCurand GmbH und der WG MERKUR eG bietet vor allem den älteren Mietern und Mitgliedern die Möglichkeit, qualifizierte Hilfsangebote und Leistungen zu nutzen. Darüber hinaus bietet die WG MERKUR eG, insbesondere im Genossenschaftshaus, vielfältige Möglichkeiten der kulturellen Teilhabe, für Weiterbildung und für eigene künstlerische Kreativität. Diese Angebote werden vor allem von der älteren Generation gern angenommen.

## **Energie und Umwelt**

Mit dem Abschluss des Heizungsmodernisierungsprogrammes in 2019 ist der Gesamtbestand der WG MERKUR eG auf dem Gebiet der Energieeinsparung vollumfänglich durchsanziert. Mögliche Maßnahmen, wie etwa eine weitere Verstärkung der Fassadendämmung, Solarthermie u. ä. würden bei nur noch minimaler Energieeinsparung zu erheblichen Steigerungen der Nutzungsentgelte führen. Zudem bleibt abzuwarten, inwieweit die Gesetzgebung die steuerlichen Rahmenbedingungen anpasst, um auch den Genossenschaften kostengünstigen Zugang zu Photovoltaik, E-Mobilität usw. zu gewähren. Dies ist der Genossenschaft aufgrund der Regelungen zur erweiterten steuerlichen Kürzung bisher weitestgehend versagt.

Durch den Bezug von Fernwärme, die Nutzung von Ökostrom sowie das Recycling von Pappe, Papier und Kartonagen leistet die Genossenschaft wichtige Beiträge zum Klimaschutz. Die Umstellung der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung auf LED-Technik wurde im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt. Zudem wurde zur Senkung des Energieverbrauchs auch die Beleuchtung in der Geschäftsstelle auf LED-Technik umgerüstet.

Alle Investitionsmaßnahmen des Jahres 2020 wurden unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes durchgeführt. Die AG Naturschutz war beratend in alle relevanten Investitionsmaßnahmen eingebunden. Unter Federführung der AG Naturschutz wurde 2020 im Rosenfelder Ring ein urbaner Genossenschaftsgarten geschaffen. Ab 2021 werden sich hier interessierte Genossenschaftsmitglieder zum Gärtnern zusammenfinden.

## Investitionen

Mit dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mitglieder weiter zu erhöhen, hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 3.214,4 T € in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und in das Anlagevermögen investiert.

Aufgrund der Corona-Pandemie musste der eigentlich für 2020 geplante 2. Bauabschnitt des ebenerdigen Umbaus der Aufzüge im Rosenfelder Ring 70/72 auf 2021 verschoben werden. Stattdessen wurden Investitionsmaßnahmen wie die Fassadensanierung im Sterndamm 178 - 188, die Sanierung der Treppenhäuser in der Lincolnstraße 84 - 88 und die Dachsanierung in der Rüdigerstraße 67 - 70 vorgezogen.

Insgesamt wurden aufgewendet:

<b>a)</b> laufende Instandhaltung		1.491,8 T €
davon Leerstandbeseitigung	1.040,5 T €	
<b>b)</b> Instandsetzung und Modernisierung		1.319,8 T €
<b>c)</b> Anschaffungs- und Herstellungskosten im baulichen Anlagevermögen		402,9 T €
<b>Gesamt:</b>		<u>3.214,4 T €</u>

## Finanzierung

Die Finanzierung der in 2020 durchgeführten Investitionen erfolgte vorrangig aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Teilfinanziert wurden lediglich jene Instandsetzungsmaßnahmen, die anstelle des Umbaus der Aufzugsanlage im Rosenfelder Ring 70/72 vorgezogen wurden. 260,0 T € der im Oktober 2018 für den Aufzugsumbau aufgenommenen Darlehensmittel wurden entsprechend umgewidmet.

Die Genossenschaft hat mit vier Großbanken und einem Versicherungsinstitut Finanzierungen abgeschlossen. Insgesamt liegt eine breite Streuung der Auslauftermine der Darlehensverträge sowie eine ausgewogene Verteilung der Darlehenssummen vor. Die Genossenschaft hat ausreichende Beleihungsspielräume für künftige Finanzierungen.

Im Geschäftsjahr erfolgte die planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von 1.258,4 T €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen unter Berücksichtigung einer Valutierung in Höhe von 550,0 T € am 01.04.2020 zum Bilanzstichtag 28.008,4 T €.

## Steuerliche Verhältnisse

Die WG MERKUR eG ist als Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft kraft Gesetz grundsätzlich von der Körperschaft- sowie von der Gewerbesteuer befreit, da sie Wohnungen herstellt oder erwirbt und sie den Mitgliedern aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zum Gebrauch überlässt und diese Einnahmen nicht weniger als 90 % der gesamten Einnahmen ausmachen.

Um attraktive Fördermittel zur Sanierung des Bestandes zu erhalten, hat die WG MERKUR eG mit ihrer Erklärung vom 11.12.1992 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht und auf die gesetzlich vorgesehene Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer verzichtet.

Bereits in 2017 hat der Vorstand die DOMUS AG beauftragt, einen Widerruf des ursprünglichen

Verzichts auf die Steuerbefreiung ab dem 01.01.2016 zu prüfen, da es grundsätzlich jeder Genossenschaft freisteht, nach Ablauf einer fünfjährigen Bindungsfrist die erklärte Option zu widerrufen und in die Steuerfreiheit zurückzukehren.

Nach jahrelanger Verfahrensunsicherheit, auf welcher Grundlage eine Bewertung der Immobilienbestände zum 31.12.2015 zu erfolgen hat, konnte im Berichtsjahr nunmehr eine überschlägige Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt und den steuerlichen Buchwerten gegenübergestellt werden. Im Ergebnis ergäbe sich angesichts hoher stiller Reserven eine einmalige Steuerbelastung in Höhe von mindestens 5.500,0 T €. Angesichts dieser Größenordnung, die die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft in den kommenden Jahren deutlich einschränken würde, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, derzeit keinen Wechsel in die Steuerfreiheit vorzunehmen.

Neben dem sehr hohen zu zahlenden Einmalbetrag wurde zudem gewürdigt, dass die WG MERKUR eG noch hohe Verlustvorräte hat und nach bisherigen Prognosen bis 2026 keine Körperschaftsteuerzahlungen und bei unveränderter Inanspruchnahme der „erweiterten Kürzung“ keine Gewerbesteuerzahlungen zu erwarten hat.

Der Vorstand kann gegenwärtig keine steuerlichen Risiken erkennen. Die Aussage steht im Einklang mit der durch die DOMUS AG im Juli 2017 erstellten „Prognoserechnung für die Jahre 2017 – 2026“.

### 2.3 Ertragslage

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,7 T € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von – 213,0 T €) aus. In der Planungsrechnung wurde ein Jahresergebnis in Höhe von 63,5 T € prognostiziert.

Bei den Erträgen erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 211,7 T € auf 9.406,5 T € (Vorjahr 9.194,8 T €). Die Aufwendungen verringerten sich insgesamt um 127,2 T € auf 9.532,6 T €.

Der Zinsaufwand reduzierte sich von 955,4 T € im Vorjahr um 31,8 T € auf 923,6 T €.

### 2.4 Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2020 stets fristgerecht und in voller Höhe nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) betragen zum Bilanzstichtag 3.197,6 T € und liegen 639,0 T € über dem Planwert (2.559,0 T €). Die Entwicklung zu den letzten Bilanzstichtagen stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019	2018
	in T €		
<b>Stand 1. Januar</b>	2.929,7	3.352,7	5.503,1
<b>Veränderung</b>	+ 267,9	- 423,0	- 2.150,4
<b>Stand 31. Dezember</b>	3.197,6	2.929,7	3.352,7

Der Zugang des Finanzmittelbestandes im Jahr 2020 ist im Wesentlichen auf die Verschiebung des Aufzugumbaus im Rosenfelder Ring 70/72 in das Jahr 2021 und das damit verbundene Vorhalten der für diese Baumaßnahme benötigten Liquidität zurückzuführen.

## 2.5 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen verringerte sich auf 56.231,5 T € (Vorjahr 57.059,0 T €). Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergaben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie aus Zugängen durch Umbaumaßnahmen in den Genossenschaftsbeständen.

Das Bilanzvolumen betrug zum Bilanzstichtag 62.175,2 T € (Vorjahr 62.678,3 T €). Der Anteil des langfristigen unternehmensgebundenen Vermögens hat sich geringfügig von 91,0 % (2019) auf 90,4 % verringert.

Das Eigenkapital beträgt 30.812,0 T € (Vorjahr 30.787,3 T €). Gemessen am Bilanzvolumen beträgt der Anteil des Eigenkapitals 49,6 % (Vorjahr 49,1 %). Das Fremdkapital verringerte sich um 710,2 T € auf 28.008,5 T €.

## 2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2020	2019	2018
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	49,6	49,1	48,8
<b>Kapitaldienstquote in %</b>	31,6	31,9	32,2
<b>Jahresergebnis in T €</b>	15,7	- 213,0	- 473,8
<b>Bilanzvolumen in T €</b>	62.175,2	62.678,3	63.477,2
<b>Umsatzerlöse in T €</b>	9.406,5	9.194,8	8.785,9
<b>Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	5,91	5,86	5,72
<b>Leerstandsquote in %</b>	1,24	0,8	0,6
<b>Fluktuationsquote in %</b>	5,4	6,5	6,1
<b>Mitglieder</b>	2.099	2.110	2.098

## 3. Prognosebericht

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

Basierend auf den Planungsszenarien für die nächsten 10 Jahre ist davon auszugehen, dass die Genossenschaft sich auch in Zukunft positiv entwickelt. Für das Jahr 2021 geht die Genossenschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 29,7 T € aus. In den darauffolgenden Jahren werden durchweg positive Jahresergebnisse erwartet. Die Genossenschaft rechnet im gesamten Planungszeitraum bis 2030 mit einer gesicherten Liquidität von über 1.500,0 T € und kann somit allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die Genossenschaft weist eine hohe Eigenkapitalquote auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt.

Bei der Planung der Mieterlöse wurde aus Vorsichtsgründen - und ungeachtet der bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit - eine Geltungsdauer des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin für den gesamten Planungszeitraum zu Grunde gelegt und somit entstehende Mindereinnahmen, insbesondere bei der Neuvermietung, berücksichtigt.

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 30.501,0 T € aus. Weitere 4.057,0 T € investiert die Genossenschaft bis 2030 in ihr Anlagevermögen.

Der Investitionsplan 2021 sieht Gesamtinvestitionen in Höhe von 4.276,0 T € vor und wurde nach ausführlicher Beratung auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17.11.2020 beschlossen. Hervorhebenswerte Maßnahmen in 2021 sind der um ein Jahr verschobene Aufzugsumbau im Rosenfelder Ring 70/72 sowie die dortige Wiederherstellung von zwei Wohneinheiten, die Sanierung von Dächern und Balkonen in jeweils drei Objekten sowie der Fassadenanstrich in vier Objekten. Zudem ist es trotz „Mietendeckels“ unverändert erklärtes Ziel, die Leerwohnungssanierung auf dem gewohnten hohen Niveau zu realisieren. Hierfür stehen in 2021 Mittel in Höhe von 1.252,0 T € bereit.

Alle Investitionsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden im Wesentlichen aus eigenen erwirtschafteten Mitteln der Genossenschaft finanziert. In Höhe von 3,500,0 T € wird die Genossenschaft Darlehen aufnehmen. Im Planungszeitraum bis 2030 werden die langfristigen Kreditverbindlichkeiten in derzeitiger Höhe von 28.008,4 T € durch planmäßige Tilgungen um 15.122,9 T € abgebaut.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG steht dem Neubau und dem Ankauf von Wohnbauten zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes positiv gegenüber, sofern sich eine Wirtschaftlichkeit darstellen lässt.

Ganz konkret arbeitet die Genossenschaft angesichts positiver Signale der Baubehörde und mit Blick auf den steigenden Bedarf insbesondere junger Familien nach größeren Wohnungen an einer Neubauplanung für das der WG MERKUR eG gehörende Grundstück in der Heringer Straße/Bornitzstraße. Eine Realisierung dieses Projektes mit 28 Wohneinheiten benötigt dann eine vollumfängliche Kreditfinanzierung.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im technischen Bereich gibt es eine Vielzahl von Kontroll- und Überwachungsroutrinen für den Wohnungsbestand, die technischen Anlagen und die Außenanlagen, die nach Intensität und Häufigkeit genau definiert sind. Prüfaufgaben, die nicht mit eigenem Personal geleistet werden können, werden an externe Sachverständige (Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben.

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

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

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

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, dem Anspruch an eine hohe Energieeffizienz, der Digitalisierung sowie den aktuellen gesetzlichen Regelungen (MietenWoG Bln) und den Folgen der derzeit bestehenden COVID-19-Pandemie ergeben.

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

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

Berlin, 19.01.2021



Tom Schuster  
Vorstand



Jörg Neubert  
Vorstand

Anlage 1  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>Aktiva</b>			
	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		19,00	5.355,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	56.069.643,77		56.881.824,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.143,00		155.985,00
3. Bauvorbereitungskosten	29.683,01	56.231.469,78	15.818,82
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>56.231.488,78</b>	<b>57.058.983,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	2.675.286,38		2.626.353,26
2. andere Vorräte	2.906,34	2.678.192,72	3.798,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	33.395,08		28.269,08
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.351,26	35.746,34	1.940,61
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.197.560,12	2.929.709,64
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>5.911.499,18</b>	<b>5.590.070,65</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>32.248,34</b>	<b>8.525,80</b>
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>0,00</b>	<b>20.720,09</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.175.236,30</b>	<b>62.678.300,13</b>

<b>Passiva</b>			
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.750,00		104.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.856.000,00		2.855.250,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00	2.971.950,00	6.900,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		31.185,00	27.885,00
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBilG		30.586.430,09	30.586.430,09
<b>IV. Verlustvortrag</b>		- 2.793.248,05	- 2.580.226,73
<b>V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		15.667,11	- 213.021,32
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>30.811.984,15</b>	<b>30.787.317,04</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		<b>523.223,61</b>	<b>439.000,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.008.349,95		28.718.538,76
2. erhaltene Anzahlungen	2.683.056,17		2.608.262,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.048,74		5.364,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.781,73		77.471,93
5. sonstige Verbindlichkeiten	31.635,41		35.676,20
davon aus Steuern	<u>€ 17.465,76</u>		
(Vorjahr:	€ 15.165,29)		
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>30.830.872,00</b>	<b>31.445.313,33</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>9.156,54</b>	<b>6.669,76</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.175.236,30</b>	<b>62.678.300,13</b>

Anlage 2  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.406.512,39	9.194.765,19
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		49.786,99	138.455,74
3. sonstige betriebliche Erträge		88.546,14	112.236,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.179.730,66	5.209.069,85
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.365.114,86</b>	<b>4.236.388,00</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	998.416,48		1.005.098,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	240.155,94	1.238.572,42	238.014,27
davon für Altersversorgung	<u>28.478,50</u>		
(Vorjahr:	25.916,50)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.263.466,60	1.260.301,68
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		624.640,87	689.263,08
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.440,30	1.343,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		923.616,62	955.416,63
davon aus Abzinsung	<u>4.369,00</u>		
(Vorjahr:	4.408,00)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>318.258,65</b>	<b>89.637,05</b>
12. sonstige Steuern		302.591,54	302.658,37
<b>13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<b>15.667,11</b>	<b>- 213.021,32</b>

### **3. Anhang 2020**

#### **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 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie unserer Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17.07.2015.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2019 wurden unverändert übernommen. Die Vergleichszahlen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2019 wurden im Berichtsjahr 2020 angegeben.

#### **Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen haben wir nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Für eine Wertguthabenvereinbarung wurde eine Rückstellung in Höhe von 240.307,00 € gebildet, die mit dem Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung in Höhe von 240.083,39 € verrechnet wurde.

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz (Anlage 1)

#### Anlagevermögen

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

#### Vorräte

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.675.286,38 € ausgewiesen.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 33.395,08 € haben Forderungen in Höhe von 8.895,00 € eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren.

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

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	€
Geschäftsguthaben	2.971.950,00
Kapitalrücklage	31.185,00
Sonderrücklage gemäß DMBilG	30.586.430,09
Verlustvortrag	- 2.793.248,05
Jahresüberschuss	15.667,11
<b>Eigenkapital</b>	<b>30.811.984,15</b>

#### Rückstellungen

Passiviert wurden im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, Nachholung in den ersten drei Monaten in Höhe von 270.000,00 € sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von 133.000,00 €.

## Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Summe	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert *)
		bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Alle Angaben in €					
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>28.008.349,95</b>	<b>1.354.093,82</b>	<b>5.714.287,68</b>	<b>20.939.968,45</b>	<b>28.008.349,95</b>
Vorjahr	28.718.538,76	1.299.859,18	5.467.645,68	21.951.033,90	28.718.538,76
<b>erhaltene Anzahlungen</b>	<b>2.683.056,17</b>	<b>2.683.056,17</b>			
Vorjahr	2.608.262,39	2.608.262,39			
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>12.048,74</b>	<b>12.048,74</b>			
Vorjahr	5.364,05	5.364,05			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>95.781,73</b>	<b>95.781,73</b>			
Vorjahr	77.471,93	77.471,93			
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.635,41</b>	<b>31.635,41</b>			
Vorjahr	35.676,20	35.676,20			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>30.830.872,00</b>	<b>4.176.615,87</b>	<b>5.714.287,68</b>	<b>20.939.968,45</b>	<b>28.008.349,95</b>
Vorjahr	31.445.313,33	4.026.633,75	5.467.645,68	21.951.033,90	28.718.538,76

\*) Alle Darlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.

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

## Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)

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

### Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

### Sonstige Angaben

#### Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	<b>Vollzeit- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	6	0	6
<b>Technische Mitarbeiter</b>	4	0	4
<b>Allgemeine Verwaltung</b>	1	4	5
<b>Hausmeister</b>	3	1	4
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>19</b>

#### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Geschäftsanteile</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>	2.110	19.035
<b>Zugänge</b>	83	944
<b>Abgänge</b>	94	939
<b>Stand 31.12.2020</b>	2.099	19.040

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2020 von 2.855.250,00 € auf 2.856.000,00 € erhöht.

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

Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Jörg Lehmann	Vorstandsvorsitzender (bis 30.06.2020)
Tom Schuster	Kaufmännischer Vorstand (ab 01.06.2020)
Jörg Neubert	Technischer Vorstand

Prokuristen

Michael Hopp	Leiter Rechnungswesen
Andreas Habermann	Leiter Technik

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Klaus Buttke	Vorsitzender
Ferdinand Lamkewitz	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Horst Freude	Schriftführer
Jochen Maaß	stellvertretender Schriftführer
Helmut Winckler	
Klaus Boche	
Tobias Finck	(ab 04.05.2020)

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

Berlin, 19.01.2021

Tom Schuster  
Vorstand

Jörg Neubert  
Vorstand

Anlage 3  
**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2020 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	102.550,91				102.550,91	97.195,91	5.336,00		102.531,91	19,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	83.351.131,86	385.418,10		3.571,07	83.740.121,03	26.469.307,09	1.201.170,17		27.670.477,26	56.069.643,77
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.731,40	69.883,84	85.062,24		343.553,00	202.746,40	56.960,43	- 48.296,83	211.410,00	132.143,00
3. Bauvorbereitungskosten	15.818,82	17.435,26		- 3.571,07	29.683,01					29.683,01
<b>Gesamt</b>	<b>83.828.232,99</b>	<b>472.737,20</b>	<b>85.062,24</b>	<b>0,00</b>	<b>84.215.907,95</b>	<b>26.769.249,40</b>	<b>1.263.466,60</b>	<b>- 48.296,83</b>	<b>27.984.419,17</b>	<b>56.231.488,78</b>

## BERICHT DES AUSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2020 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 2020 wiederum die monatlichen Berichterstattungen des Vorstandes zur Liquidität und der Einhaltung des Liquiditätsplanes sowie zum Stand der Durchführung der geplanten Bauvorhaben und der laufenden Instandhaltung.

Besondere Aufmerksamkeit widmete der Aufsichtsrat der Analyse der Umsatzentwicklung unter Beachtung des vom Berliner Senat Ende Februar 2020 beschlossenen „Mietendeckels“ und dessen Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG.

Weitere Schwerpunkte der Beratung und Unterstützung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat bildeten die Fortschreibung der Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplanung und die Vorbereitung und Durchführung der Wahl der Vertreter\*innen für die Legislaturperiode bis 2025.

Aufsichtsrat und Vorstand führten 2020 11 gemeinsame Sitzungen durch. Zusätzlich beriet der Aufsichtsrat 11-mal intern.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates führten ihre Arbeit fort.

Infolge der Corona-Pandemie konnte die Vertreterversammlung 2020 nicht als Vollversammlung der gewählten Vertreter\*innen und Ersatzvertreter\*innen stattfinden, sondern musste im April 2020 in schriftlicher Form durchgeführt werden. Die Bilanzbesprechung zur Vorbereitung der Vertreterversammlung entfiel in diesem Jahr coronabedingt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 – 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 2020 gebilligt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2020 begann am 07.01.2021 und endete am 22.01.2021. Der Prüfbericht liegt dem Aufsichtsrat noch nicht vor.

Berlin, 26.01.2021



Dr. Klaus Buttke

Vorsitzender des Aufsichtsrates