

Neue Marler
Baugesellschaft mbH



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Lagebericht

Gliederung

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.3 Regionale Rahmenbedingungen
 - 1.4 Geschäftstätigkeit 2013
 - 1.5 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
 - 2.1 Vermögenslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Ertragslage
3. Nachtragsbericht
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
 - 4.2 Finanzinstrumente
5. Ausblick
6. Zweckerreichung

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt des Jahres 2013 insgesamt als stabil erwiesen. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,4 %. Dieser Anstieg fiel gegenüber den Vorjahren jedoch geringer aus (2012 + 0,7 % und 2011 + 3,3 %).

Die anhaltende Rezession einiger europäischer Nachbarländer hat sich negativ ausgewirkt, sodass die weiterhin starke Binnennachfrage diese Belastungen nicht vollständig kompensieren konnte.

Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war im Jahr 2013 erneut der Konsum, der zum Anstieg des BIP geführt hat. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die Ausgaben des Staates sogar um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Der in den Vorjahren robuste Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 infolge des weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein. Die Exportquote lag mit 0,6 % unterhalb der Importquote von 1,3 %, sodass der negative Außenbeitrag die Konjunktur bremste.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet, da die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Europaraum deutlich abgenommen hat und die Weltwirtschaft insgesamt wieder etwas stärker expandiert. Für den Jahresdurchschnitt 2014 wird ein Zuwachs des BIP von 1,8 % erwartet.¹

Der Arbeitsmarkt zeigte sich auch in 2013 weiterhin stabil, die Arbeitslosenquote lag wie im Vorjahr im Dezember 2013 bei 6,7 %.²

Der für die Wohnungswirtschaft wichtige Kapitalmarkt war im Jahresverlauf durch Schwankungen gekennzeichnet. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Zinsen für mittel- und langfristige Darlehen mit einem Volumen von über 1 Mio. € pendelten sich die Zinssätze zum Ende des Jahres 2013 wieder auf das Niveau zu Jahresbeginn ein. Nach den von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften lagen die Durchschnittszinssätze für Kredite mit einem Volumen von mehr als 1 Mio. € bei 2,7 % und haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Das für die Wohnungswirtschaft günstige Zinsniveau hielt somit auch in 2013 weiter an.³

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland trug zum Wachstum der Binnenwirtschaft bei. Die Werte der börsennotierten Immobilienunternehmen konnten im Jahre 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis zum Jahresende um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand des Jahres 2012.⁴

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 vom 15.01.2014

² www.destatis.de

³ www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

⁴ www.privatbank.de/de/eundg_dimax vs. DAX

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 12,9 %. Die Gesamtzahl der Baugenehmigungen lag bei rd. 247.000 Wohnungen.⁵

Der Wohnungsneubau in NRW hatte im Jahr 2009 mit nur 32.000 genehmigten Neubauwohnungen einen Tiefpunkt erreicht. Der Nachfrageschub im Zuge der globalen Finanzkrise leitete jedoch ab dem Jahr 2010 eine Trendwende ein, so entstanden in NRW im Jahre 2012 insgesamt neue 37.200 Wohnungen, dies bedeutet ein Plus von 8,1 %, jedoch liegt die Neubautätigkeit damit immer noch auf einem niedrigen Niveau. Hinzu kommt, dass der Rückbau und Abriss von Wohnungen in NRW zwischenzeitlich einen Rekordstand erreicht hat. Im Jahr 2012 verschwanden 6.400 Wohnungen durch Abbruch oder Umnutzung vom Markt, dies bedeutet eine Zunahme von rd. 19 % gegenüber den Vorjahren. Zwei Drittel der abgerissenen Wohnungen werden durch Neubauten ersetzt, eine Entwicklung, welcher sich auch unsere Gesellschaft nach dem Abriss von Wohnungen in den Jahren 2006 und 2009 in 2015 erneut stellen muss.

Die Zunahme der Neubautätigkeit in NRW wird begünstigt durch das weiterhin günstige Zinsniveau. Da sich das Sparen aufgrund geringer Zinserträge unterhalb der Inflationsrate nicht mehr lohnt, wird es immer günstiger, einen Kredit aufzunehmen, um Wohneigentum zu bilden.⁶

Der Verkauf von Grundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen wird ebenfalls durch die günstige Zinslandschaft positiv beeinflusst. Bei einem leicht angestiegenen Preisniveau ging die Anzahl der Verkäufe bei unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht zurück. Im Kreis Recklinghausen blieben die Grundstückspreise insgesamt stabil.⁷

Neben einem leichten Anstieg der Preise für Bauland erhöhten sich Baukosten spürbar. Wie die Baupreisstatistik NRW zeigt, haben die reinen Baukosten im Wohnungsbau in den vergangenen drei Jahren deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen betrug in 2012 in NRW noch rd. 514.000. Sie nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,9 % ab und beträgt knapp 11 % des gesamten Mietwohnungsbestands in NRW. Das niedrige Zinsniveau lässt den preisgebundenen Mietwohnungsbestand noch schneller abschmelzen als in früheren Jahren. Zur Wiederbelebung des Neubaus konnte die öffentliche Förderung zuletzt nur wenig beitragen. Infolge des weiterhin geringen Zinsniveaus verringert sich der Vorteil der langfristig günstigen öffentlichen Förderkredite. Aufgrund der Mietpreisbindung öffentlich geförderter Wohnungen ergeben sich nur geringe bis keine Renditen, die Investoren vom Bau öffentlich geförderter Wohnungen Abstand nehmen lassen. Die Wohnungsbaupolitik reagiert auf diese Entwicklung mit flexibleren Förderlandschaften zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten.⁸

⁵ www.destatis.de

⁶ NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013

⁷ Grundstücksmarktbericht NRW 2013

⁸ NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013

Neben einem Anstieg der Baukosten und damit verbunden einer Erhöhung der Wohnungsmieten verteuern sich insbesondere die Wohnnebenkosten. Der von IT.NRW veröffentlichte Index zeigt, dass sich die Mieten und die kalten Nebenkosten im Landesdurchschnitt moderat entsprechend den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickelt haben.⁹ Die Netto-Kaltmieten erhöhten sich um Bundesdurchschnitt um 1,6 %.¹⁰

Deutlich höher fiel der Preisanstieg für Kosten der Heizenergie aus. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Preise in diesem Segment fast verdoppelt.

Unsere Gesellschaft hat sich auch im Jahre 2013 des Themas Betriebs- und Heizkostenmanagement weiter angenommen, indem die neu abzuschließenden Verträge mit Energieversorgern frühzeitig verhandelt wurden und somit gravierende Preiserhöhungen vermieden werden konnten. Jedoch ein kalter Winter 2012/2013 mit Frost bis Ende März 2013 hat zu deutlich angestiegenen Heizkosten geführt.

Eine Anhebung der Grundsteuern im Jahre 2013 hat zu einer Belastung bei den kalten Betriebskosten geführt, denen Entlastungen durch Kostenrückgänge bei Gebühren des Kabelfernsehens und den Gebäudeversicherungsprämien gegenüberstehen. Im Ergebnis erhöhten sich die durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten in 2013 bei unserer Gesellschaft von bisher monatlich 2,39 €/qm auf 2,52 €/qm, hauptsächlich verursacht durch gestiegene Heizkosten im Bereich der Fernwärmeversorgung.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau wird genutzt, um Kapitalkosten zu reduzieren und bei erhöhter Tilgung eine verbesserte Entschuldung der Gesellschaft zu erreichen.

1.3 Regionale Rahmenbedingungen

In der Region des nördlichen Ruhrgebiets, also auch in Marl, ist die Situation weiterhin von sinkenden Bevölkerungszahlen und wachsenden Leerständen geprägt.

Der demographische Wandel stellt eine der bedeutendsten Herausforderung für die Stadtentwicklung der Stadt Marl dar. Die Bevölkerung der Stadt Marl sank nach den bisher vorliegenden Studien von 92.628 Bürgern im Jahr 2001 auf 87.651 Einwohner im Jahr 2010. Durchschnittlich verzeichnet die Stadt Marl nach einer im März 2012 vorgestellten Studie ("Handlungskonzept Wohnen Stadt Marl") des InWiS-Institutes einen kontinuierlichen Bevölkerungsverlust von durchschnittlich 550 Personen pro Jahr, deren Ursachen zum einen in einem Rückgang der Geburtenrate gesehen wird, zum anderen jedoch auch in einem negativen Wanderungssaldo, welcher mit rd. 250 Personen pro Jahr zu Buche schlägt. Die Prognose des InWiS-Institutes geht davon aus, dass die Einwohnerzahl der Stadt Marl im Jahre 2025 unter die Grenze von 80.000 sinken könnte.

⁹ www.IT.NRW.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014, S. 76

Ein Wanderungsverlust ergibt sich bei nahezu allen Altersschichten der Bevölkerung, wohingegen ein Wanderungsausgleich bei Kindern unter 18 Jahren festzustellen ist, der dafür spricht, dass die Stadt Marl weiterhin attraktiv für Familien erscheint. Bei den Motiven für die Wanderungsverluste wurde insbesondere die Verbesserung des sozialen Wohnumfeldes identifiziert, die eine hohe Bedeutung für den Verbleib am Standort besitzt. Durch weitere Investitionen in das Wohnumfeld bei Großsiedlungen versucht unsere Gesellschaft diesem Trend entgegen zu wirken und Wanderungsverluste zu vermeiden.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung geht das Gutachten davon aus, dass der Wohnungsbedarf in Zukunft weiter sinken wird und eine hohe Zahl nicht mehr marktfähiger Wohnungen innerhalb der Stadt Marl vorhanden ist. Daneben belastet die Neubautätigkeit den Altbestand. Bei Wohnungen mit Qualitätsdefiziten und schlechten Standorten ist mit strukturellen Leerständen zu rechnen. Im Zusammenhang mit dem Abriss von 138 und dem Neubau von 104 Wohnungen des öffentlich geförderten Programms "Soziale Stadt Hüls-Süd" hat sich unsere Gesellschaft im Rahmen der langfristigen Umsetzung des Gesamtkonzepts verpflichtet, eine weitere Hochhausanlage mit ebenfalls 138 Wohnungen, welche einen strukturellen Leerstand aufweist, mittelfristig vom Markt zu nehmen und damit das Stadtbild des Stadtteils Marl-Hüls von einem weiteren sozialen Brennpunkt zu bereinigen. Ein formaler Beschluss zum Abriss der Hochhäuser wurde seitens des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft im Frühjahr 2014 getroffen. Erste Schritte zum in 2015 vorgesehenen Abbruch wurden bereits im Jahresabschluss 2010 eingeleitet, indem die geschätzte Restnutzungsdauer verkürzt wurde und die Gebäude mit erhöhtem Aufwand endgültig bis zum Jahr 2015 abgeschrieben werden.

Das Programm "Soziale Stadt Hüls-Süd" wurde in den Jahren 2012/13 mit der Aufwertung des in unmittelbarer Nähe des Neubauprojekts befindlichen Hochhausgebäudes "Ovelheider Weg 44" fortgesetzt. Neben einer Überarbeitung des Anstrichs des Gebäudes erfolgte eine Dämmung der Giebel- und Dachflächen. Die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude sowie die Außenanlagengestaltung wurden in 2013 fertig gestellt. Daneben erfolgte die Erneuerung der Aufzugsanlage in diesem Gebäude.

Kurz- bis mittelfristig wird sich unsere Gesellschaft mit weiteren wohnungspolitischen Themen, wie z.B. der Pflicht zur Ausstattung von Bestandswohnungen mit Rauchmeldern, der Abschaffung von Nachtspeicherheizungen sowie der Überprüfung von Brauchwasseranlagen auf Legionellenbefall auseinandersetzen müssen. Im Jahr 2013 erfolgte die Überprüfung der Brauchwasseranlagen auf Legionellenbefall, die abschließenden Ergebnisse aller Untersuchungen werden Mitte 2014 vorliegen. Die Ausrüstung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern wird im Frühjahr 2014 beginnen und in den Jahren 2014 und 2015 durchgeführt.

Die letzten, im Wohnungsbestand verbliebenen Nachtspeicherheizungen einer Liegenschaft wurden im Jahr 2013 gegen Gaszentralheizungen ausgetauscht. Zusätzlich erhalten alle Wohnungen dieses Objektes in 2014 neue Isolierglasfenster und die Gebäude eine Wärmedämmschicht.

1.4 Geschäftstätigkeit 2013

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.663 eigenen Wohnungen, 46 gewerblichen Objekten, 670 Garagen und 296 PKW-Stellplätzen.

Daneben betrieb die Gesellschaft die Geschäftsbesorgung der Alten Marler Wohnungsgenossenschaft eG und den Verkauf unbebauter Grundstücke eines Baugebiets.

Neubau- sowie Bauträgermaßnahmen wurden in 2013 nicht durchgeführt.

Bestandsverwaltung

Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist trotz des weiterhin schwierigen Wohnungsmarktes aufgrund der niedrigen Durchschnittsmiete von 4,30 € je qm gegeben. Die Vermietungssituation blieb gegenüber dem Vorjahr insgesamt weiterhin stabil. Ein Anstieg der Wohnungsleerstände zum 31.12.2013 ergibt sich im Wesentlichen aus Wohnungsleerständen infolge der Abbruchabsicht bei drei Hochhausanlagen Max-Reger-Straße 8 - 12.

Mieterhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr im Zuge von Wohnungsmodernisierungen, dem Abbau von Ertragsverzichten sowie bei Wohnungswechseln. Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen wurde auch im Geschäftsjahr 2013 weitestgehend verzichtet, um die Vermietungssituation nicht zu gefährden. Die Sollmieten verminderten sich im Saldo gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 12. Den Mietanhebungen von T€ 137 stehen Mietsollsenkungen von T€ 149 gegenüber.

Von den Mietanhebungen entfallen T€ 45 auf ganzjährige Auswirkungen aus Mietveränderungen des Jahres 2012 und T€ 92 auf in 2013 durchgeführte Mieterhöhungen.

Die Verminderungen betreffen mit T€ 123 die Hochhäuser Max-Reger-Straße 8-12, welche in 2015 vom Markt genommen und bei denen leere Wohnungen nicht mehr zur Vermietung angeboten werden sowie mit T€ 24 die Verminderung von Sollmieten bei gewerblichen Objekten.

Zum Jahresende 2013 waren 220 (Vorjahr: 164) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,0 % (Vorjahr: 4,5 %). Von den Leerständen zum Jahresende entfallen 50 (Vorjahr: 35) Wohnungen auf den Gebäudekomplex Max-Reger-Str. 8-12. Weitere 15 (Vorjahr: 12) nicht vermietete Wohnungen betreffen das Gebäude Bergstraße 73/75, zu welchem weiterhin Verkaufsabsicht besteht. Daneben entfallen 23 (Vorjahr: 11) Wohnungen auf die bisher nicht modernisierte Siedlung Nonnenbusch 101-119, mit deren schrittweiser Modernisierung in 2013, die Häuser 117-119 betreffend, begonnen wurde. Bei diesen Häusern wurde wegen der geplanten umfassenden Modernisierung keine Neuvermietung der leer stehenden Wohnungen mehr vorgenommen. Vom Leerstand entfallen hierauf 15 Wohnungen (Vorjahr: 6 Wohnungen).

Zum Berichtszeitpunkt (Ende März 2014) beträgt die Leerstandsquote 5,7 % bei 208 nicht vermieteten Wohnungen. Hiervon entfallen 81 Wohnungen auf Leerstand wegen Abbruch, Modernisierung und Verkaufsabsicht (31.12.2013: 80 Wohnungen).

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen. In 2013 wurden in insgesamt 43 Wohnungen Modernisierungen vorgenommen. Die Modernisierungen umfassen je nach Zustand der Wohnungen eine komplette Modernisierung der Wohnungen sowie die Modernisierung der Bäder und Küchen nebst Erneuerung der Elektroinstallation, der Böden und Innentüren.

Im Jahr 2013 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramm rd. T€ 304 aufgewandt. Ziel des Programmes ist die Wiederherstellung der Vermietbarkeit bei aufgrund ihres Zustands und ihrer Ausstattung nicht mehr marktfähigen Wohnungen. Von den 43 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt 39 vermietet, zwei nicht vermietete Wohnungen werden als Musterwohnung vorgehalten. 7 Wohnungen wurden im bewohnten Zustand modernisiert. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von T€ 10,4 pro Jahr. Eine Amortisation der Investitionen ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude insgesamt gegeben.

Die Erlösschmälerungen des Jahres 2013 betragen 1,07 Mio. € (Vorjahr: 1,14 Mio. €); das sind 5,0 % (Vorjahr: 5,4 %) des Miet- und Umlagensolls. Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 692,0 auf Sollmieten und T€ 382,4 auf nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten bei Leerständen.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 15,2 (Vorjahr: Verminderung um T€ 91,4). Eine wesentliche Verminderung resultiert aus der Abbruchabsicht zur Hochhausanlage Max-Reger-Straße 8-12. Die Sollmieten der infolge der Abbruchabsicht nicht am Markt angebotenen Wohnungen wurden nicht als Mietertrag und Erlösschmälerung erfasst. Eine weitere Verminderung ergab sich bei gewerblicher Vermietung sowie in den Siedlungen Zeppelin-/Barkhausstraße und Adolf-Grimme-Str. 5-11.

Den Verminderungen stehen Zunahmen in den Siedlungen Johannes-Brahms-Straße, Halterner Straße, Nonnenbusch, Hülsmannsfeld und im Gebäude Bergstraße 75 gegenüber. Die Verminderungen der Erlösschmälerungen ergeben sich zum überwiegenden Teil aus Neuvermietungen infolge von Wohnungsmodernisierungen. Die Zunahme der Erlösschmälerungen in den Siedlungen Nonnenbusch und Hülsmannsfeld ist überwiegend auf Leerstände während der Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der zugerechneten Personal- und Sachaufwendungen beliefen sich auf 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €). Von den angefallenen Fremdkosten entfallen 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) auf die laufende Instandhaltung, T€ 602,9 (Vorjahr: T€ 431,6) auf Instandhaltungskosten bei Mieterwechsel, T€ 294,3 (Vorjahr: T€ 281,6) auf Versicherungsschäden sowie T€ 664,8 (Vorjahr: T€ 778,2) auf geplante Instandhaltungskosten. Die Instandhaltungskosten infolge von Mieterwechseln zur Neuvermietung von Wohnungen betragen im Durchschnitt rd. 1.400,00 € (Vorjahr: 1.000,00 €) je Wohnung.

Für den Austausch von 77 Gasetagenheizungen (Thermen) wurden in den Jahren 2010 bis 2013 insgesamt T€ 175,9 aufgewandt. Nach einer vorliegenden Bestandserhebung werden mittelfristig rd. 138 Thermen der Baujahre 1980 bis 1990 ersetzt werden müssen. Der gesamte Aufwand hierfür wird rd. T€ 311,6 betragen. In Wirtschaftsplan des Jahres 2014 wurden für den Austausch von weiteren 90 Geräten Aufwendungen in Höhe von T€ 200 eingestellt.

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2014 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 5.377 für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 2.357 als Herstellungskosten und T€ 3.020 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 843 durch KfW-Darlehen und mit T€ 4.534 aus eigenen Mitteln. Die Herstellungskosten beinhalten im Wesentlichen mit T€ 1.113 die umfassende Modernisierung und Wärmedämmung von 16 Wohnungen in den Häusern Nonnenbusch 117-119, mit T€ 500 die Wärmedämmung der Häuser Nachtigallenweg 1 a-d sowie mit T€ 458 den Anbau von 3 Aufzugsanlagen in den Häusern Dr. Brüll-Straße 5-9 im II. Bauabschnitt.

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sehen im Wesentlichen die Einzelmodernisierung von Wohnungen, die Erneuerung von Fenstern und Laubengangtüren, den Anstrich von Hausfluren sowie die Sanierung von zwei Aufzugsanlagen in Hochhäusern vor.

Für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2014 insgesamt T€ 1.120 zur Verfügung gestellt. Bei ungeplanter Instandhaltung und den Kosten der Herrichtung von Wohnungen im Zuge von Wohnungswechseln wird mit einem Aufwand von T€ 1.900 gerechnet.

Baugebiet Gartenstadt

Im Baugebiet Gartenstadt wurde im Jahr 2010 mit der Vermarktung von 34.632 qm Baulandflächen begonnen. In den Jahren 2010 bis 2012 erfolgte der Verkauf von 14.406 qm Grundstücksflächen. Im Jahr 2013 konnten insgesamt 18 Grundstücke mit 9.340 qm Baulandflächen an Käufer übertragen werden. In 2014 wurden 9 weitere Kaufverträge über Grundstücke mit einer Fläche von 4.239 qm abgeschlossen, die wirtschaftlich noch nicht auf die Käufer übergegangen sind.

Zum Berichtszeitpunkt sind seitens der Gesellschaft im Baugebiet noch rd. 6.700 qm Baulandflächen in 4 Baufeldern zu vermarkten.

Mitte des Jahres 2013 begann die Vermarktung des letzten, bisher noch nicht angebotenen Baufeldes mit rd. 10.622 qm zur Bebauung mit Reiheneigenheimen, Doppelhäusern sowie frei stehenden Einzelhäusern. In 2014 wurden zu diesem Baugebiet bis zum Berichtszeitpunkt 8 Kaufverträge mit einer Fläche von 3.736 qm abgeschlossen. Die weiteren Vermarktungsmöglichkeiten dieses Baufeldes werden seitens der Geschäftsführung als insgesamt zufriedenstellend beurteilt.

Die Erschließung der Baufelder wurde in 2013 weiter fortgesetzt. Für die Herstellung von Hausanschlüssen und Stichstraßen sowie die Vermessung von Grundstücken wurden in 2013 rd. T€ 247 aufgewandt. Für die aus dem Kaufvertrag des Ankaufs der Grundstücke vereinbarte Nachbesserung des Kaufpreises wurde in 2013 der Restbetrag in Höhe von T€ 700 an den Vertragspartner gezahlt. Der Rückstellung für

noch zu erbringende Erschließungsleistungen bei veräußerten Grundstücken wurden in 2013 weitere T€ 394 zugeführt, sodass die Rückstellung zum 31.12.2013 insgesamt mit einem Barwert von T€ 1.220 bilanziert wird.

Mit einer Fertigstellung der Erschließungsanlage des Baugebiets rechnet die Geschäftsführung nach Abverkauf aller Grundstücke in 2016.

1.5 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	18,4	17,7
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital)	%	1,4	1,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	3.043	4.028
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,30	4,30
Instandhaltungskosten	€/m ²	13,36	11,73
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	5,6	6,0
Wohnungswechsel*	Anz.	439	435
Fluktuationsquote	%	12,0	11,9
Leerstandsquote**	%	6,0	4,5

* davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 65 (Vorjahr:60) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 10,2 % (Vorjahr: 10,2 %))

** davon wegen Abbruchabsicht: 1,4 %

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über einen Betriebsrat mit drei Mitgliedern. In unregelmäßigen Abständen und nach Bedarf werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in speziellen Themen geschult und fortgebildet.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich insgesamt geordnet und stabil entwickelt.

Die Bilanzsumme verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.132 auf T€ 143.184. Den Zugängen bei Sachanlagevermögen von T€ 801 stehen Abschreibungen von T€ 3.833 und Abgänge aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken in Höhe von T€ 1.257 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote konnte infolge des erzielten Jahresüberschusses gestärkt werden, sie verbesserte sich von 17,7 % auf 18,4 %. Die Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 4.040 aufgrund laufender Tilgung in Höhe von T€ 3.159 und Rückzahlungen in Höhe von T€ 887. Von den Rückzahlungen entfallen T€ 589 auf Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs der Grundstücke des Baugebiets "Gartenstadt". Die Rückzahlung erfolgte im Zuge des Verkaufs von Grundstücken. Das Darlehen war nach den erfolgten Rückzahlungen vollständig getilgt. Außerdem wurden im Berichtsjahr Aufwendungsdarlehen früherer Jahre in Höhe von T€ 6 neuvaluiert.

2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2013 insgesamt T€ 3.050, er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 231 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2013	2012
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.043	4.028
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	1.228	1.396
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.040	- 3.119
Zahlungswirksame Veränderungen	231	2.305
Finanzmittelbestand 01.01.	2.819	514
Finanzmittelbestand 31.12.	3.050	2.819

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr. Der Rückgang resultiert in der Hauptsache aus einer in 2013 erfolgten Zahlung der restlichen Kaufpreisverpflichtung aus dem Ankauf von Grundstücken der Gartenstadt in Höhe von T€ 700. Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit umfasst Einzahlungen in Höhe von T€ 2.029 (Vorjahr: T€ 2.392) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, denen Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 801 (Vorjahr: T€ 996) gegenüberstehen.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Vorjahr Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen eines in 2011 fertiggestellten Neubaus in Höhe von T€ 541. In 2013 ergaben sich Valutierungen in Höhe von T€ 6 aus Aufwendungsdarlehen früherer Jahre sowie Auszahlungen für planmäßige Tilgungen von T€ 3.159 und Rückzahlungen in Höhe von T€ 887.

Zum 31.12.2013 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital sowie langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gedeckt. Die ermittelte Liquidität zum 31.12.2013 beläuft sich auf T€ 2.111 (Vorjahr: T€ 1.455), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln zum 31.12.2013 in Höhe von T€ 10.438 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 8.327 gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2013 nicht in Anspruch genommen.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 hat sich insgesamt planmäßig entwickelt. Höhere Umlagererträge sowie verminderte Zinsaufwendungen durch erfolgte Darlehensrückzahlungen haben zu Abweichungen vom Ergebnis des Wirtschaftsplans geführt, die zu einem gegenüber der Planungsrechnung verbesserten Jahresergebnis beigetragen haben.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2013 ein Jahresergebnis vor Ertragssteuern von T€ 368 (Vorjahr: T€ 437) erwirtschaftet, das sich wie folgt zusammensetzt:

	2013	2012
	T€	T€
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	2.161	2.292
Deckungsbeitrag Verkauf von Sachanlagevermögen	347	329
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	182	198
Personal- und Sachaufwand	- 2.285	- 2.268
Betriebsergebnis	405	551
Finanzergebnis	- 92	- 71
Neutrales Ergebnis	55	- 43
Ergebnis vor Ertragssteuern	368	437
Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	368	437

Die Verminderung des Betriebsergebnisses ergibt sich neben einem Rückgang der Überschüsse aus sonstigen Geschäftsvorfällen im Wesentlichen aus einer Verminderung der Deckungsbeitrags der Hausbewirtschaftung. Im Bereich der Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere die Umlagen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um T€ 632. Die Sollmieten verblieben auf Vorjahresniveau. Der Zunahme der Sollmieten aufgrund von Modernisierungen und Mieterwechsel stehen Sollmietminderungen infolge des Leerzugs der zum Abbruch vorgesehenen Hochhäuser Max-Reger-Straße 8-12 in vergleichbarer Höhe gegenüber.

Bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr um T€ 565, insbesondere im Bereich der Kosten für Heizenergie und der Grundsteuern, denen Verminderungen bei Kosten der Gebäudeversicherung und des Kabelfernsehens gegenüberstehen.

Die Fremdaufwendungen für Instandhaltungskosten (nach Abzug der Erstattungen für Versicherungsschäden) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 372 auf T€ 2.936 (Vorjahr: T€ 2.564) und bewegten sich im Rahmen des geplanten Instandhaltungsbudgets. Unter Berücksichtigung des auf die Instandhaltung entfallenden Personal- und Sachaufwands der Betriebsabrechnung ergibt sich ein Aufwand von 13,36 €/qm (Vorjahr: 11,73 €/qm). Bei den Aufwendungen für Instandhaltungen erhöhten sich insbesondere die mieterwechselbedingten und die laufenden, ungeplanten Instandhaltungskosten um rd. T€ 486. Die Erhöhung dieser Kosten ging zulasten des Budgets der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, welches sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 109 verminderte und sich auf insgesamt T€ 664,8 belief (Vorjahr: T€ 773,6). Den Erhöhungen der Aufwendungen stehen Verminderungen der Kapitalkosten von T€ 213 gegenüber.

Das Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 15) sowie Zinserträge aus der Abzinsung von lang- und mittelfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 27 (Vorjahr: T€ 64), denen Zinsaufwendungen von T€ 133 (Vorjahr: T€ 140) aus der Aufzinsung von Rückstellungen gegenüberstehen. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen im Berichtsjahr nicht an (Vorjahr: T€ 29).

Das neutrale Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 98. Das Vorjahresergebnis war geprägt durch T€ 188,4 außerordentliche Aufwendungen der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aus der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen des BilMoG, welche in 2013 nicht mehr anfielen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen bestehen vor allem in dem großen Angebot an preiswerten Wohnungen, die die Gesellschaft am Markt anbieten kann. Die Nachfrage nach preiswerten und vor allem kleinen Wohnungen ist weiterhin stabil. Nach einer vorliegenden Studie des InWiS-Institutes zum Wohnungsmarkt in Marl (Handlungskonzept Wohnen Stadt Marl) die im März 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, sind Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche generell nachgefragt, insbesondere bei Singlehaushalten mit geringem Einkommen, welche zu den nachfragestarken Gruppen unserer Gesellschaft gehören. Vermietungshemmnisse bestehen laut Gutachten insbesondere bei hohen Nebenkosten, stark veralteten Standards, großen Wohnanlagen und Mängeln im Wohnumfeld. Hier sieht die Geschäftsführung Chancen der zukünftigen Entwicklung durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen sowie Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten (Müllmanagement, Verhandlung über Gas-, Strompreise, Kabelgebühren, Aufzugswartungskosten, u.a.), die eine dauerhafte Vermietbarkeit von Wohnungen in noch zukunftssträchtigen Wohnsiedlungen sichern sollen. Weitere Chancen sieht die Geschäftsführung in einer gestiegenen Nachfrage nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, bei denen ein Nachfrageüberhang besteht. Die Geschäftsführung ist bemüht, diese Chancen zu realisieren z.B. durch den Anbau von Aufzügen an bestehenden Gebäuden, die Neugestaltung von Hauszuwegungen sowie den Umbau von Bädern. In der Zusammenarbeit der Gesellschaft mit lokalen Anbietern sozialer Dienste sieht die Geschäftsführung Chancenpotentiale zur Stabilisierung der Vermietungssituation durch den selbstbestimmten Verbleib älterer Mieter und Mieterinnen in ihrer gewohnten Umgebung

Weitere Chancen können sich durch eine Intensivierung der Kundennähe bzw. des Kundenservices (Herausgabe einer Mieterzeitschrift, verbesserte Kommunikation mittels Internetauftritt und Mitarbeiter vor Ort u.a.) ergeben, um sich von Mitbewerbern im lokalen Wohnungsmarkt weiter positiv abzugrenzen.

Mögliche Risiken können sich aus der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Marl ergeben, welche zu einer weiteren Entspannung des regionalen Wohnungsmarktes, insbesondere im Bereich von mit Instandhaltungstau behaftetem Geschosswohnungsbau, führen können. Durch den beschlossenen Auslauf der Steinkohlebergbaus am Standort Marl werden mittelfristig Nachfragepotentiale nach lokalem Wohnraum wegbrechen, welche unsere Gesellschaft treffen können. Der beschlossene Abriss von insgesamt 138 Wohnungen in der Hochhausanlage Max-Reger-Straße 8-12 wird die Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft in den Jahren 2014 bis 2018 durch Abbruchkosten, erhöhte Gebäudeabschreibung, Rückzahlung von Darlehen und Bindung von Innenfinanzierungsmitteln des geplanten Neubaus erheblich belasten. Durch eine bereits in 2010 begonnene, mittelfristige Planung zum Gebäudeabbruch und ersatzweisen Neubau von Wohnungen durch das Vorhalten der notwendigen Liquidität zur Rückzahlung der auf den Gebäuden besicherten Restvaluten und der anfallenden Abbruchkosten sollen die Risiken vermindert werden.

Risiken aus Preisänderungen oder Zahlungsstromschwankungen sind aufgrund monatlich eingehender Mietzahlungen, monatlichen Gehaltszahlungen sowie des überwiegenden Abschlusses von Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen von i.d.R. 10 Jahren nicht erkennbar. Möglichen Ausfallrisiken wurde durch Bildung ausreichender Wertberichtigungen zu Mietforderungen bzw. Abschreibungen begegnet.

Mit verschiedenen detaillierten Wirtschafts-, Finanz- und Budgetplänen sowie Controllinginstrumenten im Bereich der Bestandsbewirtschaftung werden die vorhandenen Risiken aufgezeigt, bewertet und eingegrenzt.

Ein Risikomanagementsystem ist eingerichtet, dokumentiert und in Funktion. Die Geschäftsführung legt dem Aufsichtsrat in jeder gemeinsamen Sitzung einen aktuellen Risikobericht vor. Zudem wurde in 2012 erstmals ein umfassendes Organisationshandbuch erstellt, welches insbesondere die Dokumentation der risikopolitischen Grundsätze sowie Antikorruptionsverhaltensgrundsätze enthält.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2014 ist positiv. Mit dem Quartalsabschluss zum 31.03.2014 liegt die Gesellschaft im Plan.

Wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

4.2 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Für in den Jahren 2013, 2014 und 2015 auslaufende Darlehen wurden im Jahr 2012 zur Sicherung der zurzeit niedrigen Zinsen Forward-Darlehen mit Valuten in Höhe von T€ 9.140 und Zinssätzen von 2,95 % bis 4,24 % abgeschlossen. In 2013 wurden keine weiteren Prolongationsvereinbarungen abgeschlossen.

5. Ausblick

Im Fokus der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie steht unverändert die zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Stadt Marl. Der Situation auf den weiterhin entspannten Mietwohnungsteilmärkten wird auch zukünftig durch Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Der im Frühjahr 2014 beschlossene Abbruch von drei Hochhausanlagen Max-Reger-Straße 8-12 wird die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in den nächsten 5 Jahren belasten. Nach der vorliegenden Mehrjahresplanung der Jahre 2014 bis 2017 ist aufgrund anfallender Abbruchkosten der Gebäude, zunehmenden Leerstandskosten sowie anfallender Zinsbelastungen der Entschuldung der Abbruchgebäude in den Jahren 2014 und 2015 mit Fehlbeträgen zu rechnen. Die erforderlichen Abschreibungen der Gebäude bis zum vorgesehenen Abbruch in 2015 wurden bereits in den Jahren 2010 bis 2013 bzw. in 2014 vorgenommen.

Der Investitionsplan der Jahre 2014 bis 2017 sieht vor, dass nach erfolgtem Abbruch der Gebäude in 2015/2016 ein Neubau an gleicher Stelle erfolgt. Die Finanzierung der Abbruchkosten ist mit Landesmitteln sowie eigenen Mitteln geplant. Für den Neubau ist neben der Beantragung von Landes- und KfW-Mitteln auch die Inanspruchnahme von Kapitalmarktdarlehen geplant. Die übrigen Investitionen in das Anlagevermögen werden aufgrund der Belastung der Finanzlage durch notwendige Eigenmittel des Neubaus auf das notwendige Minimum reduziert. Diese Investitionen sollen weitestgehend aus der Innenfinanzierung ohne die Neuaufnahme von Fremdmitteln finanziert werden zur Entlastung der Ertragslage von Kapitalkosten und Verbesserung der Eigenkapitalquote.

Die Geschäftsführung erwartet für die kommenden Jahre insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

6. Zweckerreichung

Mit der umfangreichen Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand sowie einer weiterhin niedrigen Durchschnittsmiete hat die Gesellschaft der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung, "den Wohnungsbau im Gebiet der Stadt Marl zu fördern, indem sie dort Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung sowie (Wohn-) Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung schafft" auch im Geschäftsjahr 2013 voll entsprochen. Schwerpunkte unserer Tätigkeit werden auch in Zukunft die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sowie des Stadtbildes sein.

Marl, 31. März 2014

Neue Marler Baugesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Thier 