

Neue Marler  
Baugesellschaft mbH

---



**Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2015**

# Lagebericht

## Gliederung

### 1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Regionale Rahmenbedingungen
  
- 1.4 Geschäftstätigkeit 2015
  
- 1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 1.6 Nichtfinanzielle 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 befand sich 2015 weiter im Aufschwung, so stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,7 % an und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre mit einer durchschnittlichen Steigerung von 1,3 %.

Die Konjunktur in Deutschland im Jahr 2015 war gekennzeichnet durch ein stetiges Wirtschaftswachstum. Wichtigster Wachstumsmotor der Konjunktur waren dabei wie in den Vorjahren die privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt um 1,9 % anstiegen, ebenso wie die konsumtiven Ausgaben des Staates, welche um 2,8 % höher ausfielen als im Vorjahr.

Auch im Bereich der Investitionsausgaben konnte ein Anstieg der Ausgaben von Unternehmen und Staat von 3,6 % verzeichnet werden. Der Bausektor trug mit einem geringen Wachstum von 0,2 % zum Gesamtanstieg bei.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 ebenfalls weiter an Dynamik. Deutschland exportierte 5,4 % mehr an Waren und Dienstleistungen als im Jahr zuvor. Auch die Importe nahmen um 5,7 % zu.<sup>1</sup>

Der Arbeitsmarkt zeigte sich in 2015 gefestigt, die Arbeitslosenzahlen in Deutschland verzeichneten einen leichten Rückgang der Arbeitslosenzahlen, die Arbeitslosenquote verringerte sich im Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 %-Punkte auf 6,1 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen erhöhte sich leicht um 0,88 %. Für 2016 wird mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet.<sup>2</sup>

Der für die Wohnungswirtschaft wichtige Kapitalmarkt befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die bisher schon niedrigen Zinsen für Immobilienkredite sind auch in 2015 noch einmal gesunken, so verminderten sich die Effektivzinssätze für Kredite unter 1. Mio. € in allen Fristigkeitsbereichen im Durchschnitt um 0,08 % sowie bei höheren Kreditvolumina im Durchschnitt um 0,21 %<sup>3</sup>

Der Immobilienmarkt in Deutschland profitiert weiterhin vom günstigen Zinsumfeld. Die Zahl der Neubauten stieg in den Monaten Januar bis September 2015 gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % an, sodass sich der in 2010 begonnene Aufwärtstrend im Wohnungsbau auch in 2015 fortsetzte.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 vom 14.01.2016

<sup>2</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>3</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>4</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts in NRW befindet sich aktuell in einem unsicheren Zustand ähnlich der Situation Anfang der 1990er-Jahre als die Zahl von Aus- und Übersiedlern aus den ehemaligen Ostblockstaaten deutlich anstieg und zu einer erheblichen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geführt hat. So ist auch zum heutigen Zeitpunkt lediglich klar, dass infolge der in 2014 begonnenen Zuwanderung von Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage in NRW mittelfristig steigen wird, jedoch ist nicht eindeutig zu ermessen, wie hoch die Zahl der Flüchtlinge sein wird, die noch kommen und wie hoch die Zahl derer ist, die ein Aufenthaltsrecht erhalten und sich anschließend am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen werden. Nach einer vorliegenden Modellrechnung der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW ist davon auszugehen, dass bei Nutzung des aktuellen Leerstands an Wohnungen rd. 120.000 Wohnungen zusätzlich im Neubau benötigt werden, um den möglichen Bedarf in 2016 und späteren Jahren zu decken. Die Prognose geht davon aus, dass sich das leichte Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre aufgrund der Zuwanderung noch um rd. 10 Jahre fortsetzen wird und die demographische Entwicklung zwar überlagert wird, jedoch in ihrer Dynamik nicht beeinflussen und dauerhaft verändern wird. Die ungleichmäßige Entwicklung zwischen wachsenden und den weniger wachsenden bzw. schrumpfenden Regionen wird sich trotz des Zuzugs von Flüchtlingen fortsetzen, denn die Arbeitsplatz- und Bildungsangebote werden auch weiterhin die Wohnortentscheidungen der Zuwanderer mit Bleiberecht bestimmen, sodass sich die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf die Wachstumsregionen der Rheinschiene und des Münsterlandes konzentrieren wird. Derzeit ist jedoch noch völlig ungeklärt, ob auch schrumpfende Regionen, in denen Bauland derzeit zum Teil real an Wert verliert, von der Zuwanderung profitieren können.

Die Rahmenbedingungen für die Angebotsseite des Wohnungsmarktes sind weiterhin als günstig zu bewerten infolge des immer noch niedrigen Zinsniveaus und der weiter verbesserten Förderbedingungen. Das Investitionsklima im Mietwohnungsbau ist trotz steigender Baupreise positiv und hat dazu geführt, dass die Bautätigkeit weiter angestiegen ist, jedoch nicht ausreicht, um die steigende Nachfrage auf den Wohnungsmärkten ausreichend bedienen zu können. Die soziale Wohnraumförderung spielt hierbei weiterhin eine wichtige Rolle. Die Anzahl mit öffentlichen Mitteln neu gebauter Wohnungen lag dabei auf Vorjahresniveau, nach wie vor reicht der Neubau bei Weitem nicht aus, den Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands nach Auslauf der Mietpreisbindung und Abriss aufzuhalten.

Ein wichtiger Baustein bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW. Die deutliche Verbesserung der Förderbedingungen hat dazu geführt, dass die Förderprogramme wieder besser angenommen werden als in den Vorjahren. Somit entstehen den Förderzielen entsprechend Mietwohnungen insbesondere in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt und hohem Mietenniveau. In Regionen mit sinkender Nachfrage dagegen, zu denen auch die Stadt Marl gehört, besteht kein quantitativer Bedarf an

Wohnungen, sondern die Notwendigkeit, das bestehende Wohnungsangebot zu bereinigen, qualitativ zu verbessern und zu ergänzen. Hierzu kann die soziale Wohnraumförderung mit der Förderung von Ersatzneubau und Bestandssanierungen einen wichtigen Beitrag leisten. Die Landesregierung hat im Jahr 2014 die Förderkonditionen nochmals deutlich verbessert, sodass mit einer weiter steigenden Nachfrage nach öffentlichen Fördermitteln zu rechnen ist.

Im frei finanzierten Wohnungsbau sind insbesondere in Wachstumsregionen Mietpreissteigerungen zu beobachten. Hierbei steigen insbesondere die Mieten im unteren Preissegment am stärksten an, selbst in stagnierenden Regionen mit insgesamt entspannten Wohnungsmärkten, wie z.B. der Stadt Marl. Vornehmlich die Nachfrage nach kleinen und preiswerten Mietwohnungen kann nicht vollständig gedeckt werden und die zusätzliche Nachfrage von Flüchtlingen wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach auf das preisgünstige Segment richten, sodass auch Kommunen mit bisher entspannter Marktlage mit zunehmenden Anspannungstendenzen rechnen müssen.

Ausreichender altengerechter und barrierefreier Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen fehlt in fast allen Kommunen. Bei dem Neu- und Ersatzbau sowie der Modernisierung von Wohnraum spielt die Diskussion um die Themen „generationsgerechter Wohnraum“ und „Wohnen im Alter“ eine zentrale Rolle, da mittlerweile nach den vorliegenden Zahlen des Zensus 2011 rd. 23 % aller Haushalte in NRW reine Seniorenhaushalte sind. Ein hoher Neubaubedarf ergibt sich daher insbesondere bei generationengerechtem Wohnraum und öffentlich geförderten Mietwohnungen. Unsere Gesellschaft plant nach dem erfolgten Abriss von drei Hochhäusern den Neubau von 84 barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit einer medizinisch-pflegerischen Einrichtung in den Jahren 2016 – 2018. Die enorme Nachfrage nach diesen Wohnungen vor Baubeginn zeigt, dass in der Stadt Marl ausreichender barrierefreier Wohnraum weiterhin nicht vorhanden ist und Bedarf in diesem Segment besteht.

Angebotsüberhänge sind weiterhin bei Wohnungen festzustellen, welche im Hinblick auf die Raumaufteilung und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen. Gerade vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und einer fortschreitenden energetischen Gebäudesanierung werden in Regionen mit rückläufiger Nachfrage die Vermietungsschwierigkeiten bei nicht modernisierten Wohnungen zunehmen. Bei allem Bemühen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, darf jedoch die mittel- und langfristige Entwicklung der Nachfrage nicht aus dem Blick verloren werden. Neue Wohnungen müssen so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder baulicher und standortbezogener Qualität langfristig Leerstände oder stigmatisierende Quartiere entwickeln.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

### 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 Herausforderungen 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. Zum 30.06.2015 lag die Anzahl der Einwohner bei 83.726. nach den Ergebnissen einer Studie der Bertelsmann-Stiftung werden die Einwohnerzahlen aller Städte im Kreis Recklinghausen bis zum Jahre 2030 sinken. So geht die Studie davon aus, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Marl bis zum Jahr 2030 auf 77.000 Einwohner absinken wird. Im 2015 erlebte die Stadt Marl jedoch eine gegenläufige Entwicklung, da die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2015 um 253 Personen angestiegen ist. Nach Angaben der Stadt sei dieser Anstieg jedoch auf die Zuwanderung zurückzuführen, da die Sterberate in Marl oberhalb der Geburtenrate liegt. Die weitere Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund der Flüchtlingsproblematik bleibt abzuwarten. Eine genaue Prognose zur Entwicklung kann nicht abgegeben werden, da die Zahl der noch zu erwartenden Flüchtlinge und deren Aufenthaltsstatus derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

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.

Die Stadt Marl begegnet diesem Trend indem in den letzten Jahren verstärkt Baulandflächen auf Erbpachtbasis ausgewiesen werden, was nach Einschätzung der Stadt Marl durchaus als „Erfolgsmodell“ betrachtet werden kann. Ein weiteres Augenmerk legt die Stadtverwaltung auch auf die Förderung barrierefreier Wohnformen der demographischen Entwicklung. Zusätzlich muss eine Kommune, die für junge Familien attraktiv sein will, auch Arbeitsplätze anbieten können, so die Feststellung der Stadt Marl, die durch die Schaffung von Gewerbeflächen z.B. im Gewerbepark Dorsten/Marl oder nach dem Ende des Bergbaus auf dem Gelände der Zeche Auguste Victoria Arbeitsplätze in Marl schaffen möchte.<sup>6</sup>

Auch eine im Jahr 2012 von der Stadt in Auftrag gegebene Studie des InWIS-Instituts kommt zu dem Schluss, 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.

---

<sup>6</sup> Marler Zeitung, 09.07.2015

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 aufwies, vom Markt zu nehmen und damit das Stadtbild des Stadtteils Marl-Hüls von einem weiteren sozialen Brennpunkt zu bereinigen. Dieser Abriss ist zwischenzeitlich erfolgt, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus befinden sich zum Berichtszeitpunkt in der Durchführung.

Nach erfolgtem Abriss der Gebäude plant unsere Gesellschaft auf dem Grundstück insgesamt 84 barrierefreie und z.T. rollstuhlgerechte Wohnungen nebst einer Gewerbeeinheit zu errichten. Der Bauantrag ist eingereicht, eine Baugenehmigung wird zum Berichtszeitpunkt kurzfristig erwartet, sodass der Baubeginn des ersten Bauabschnitts mit 27 Wohnungen im Frühjahr 2016 erfolgen könnte. Die Planung hierzu wurden der Öffentlichkeit in 2015 vorgestellt. Die Fertigstellung des Projektes ist in drei Bauabschnitten in den Jahren 2016 – 2018 vorgesehen. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens inkl. der darin enthaltenen Abbruchkosten von rd. 1,1 Mio. € werden rd. 15,9 Mio. € betragen.

#### **1.4 Geschäftstätigkeit 2015**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.442 eigenen Wohnungen, 46 gewerblichen Objekten, 637 Garagen und 294 PKW-Stellplätzen.

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

Im Geschäftsjahr befanden sich 4 Wohnungen im Bau, sowie 84 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit in der Bauplanung. Der Abriss einer Gewerbeeinheit und einer Parkpalette mit 108 PKW-Stellplätzen befanden sich in Vorbereitung. Bauträgermaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

#### **Bestandsverwaltung**

Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist trotz des weiterhin schwierigen Wohnungsmarktes aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete von 4,53 € je qm gegeben. Die Vermietungssituation blieb gegenüber dem Vorjahr insgesamt stabil und konnte weiter verbessert werden. Die Durchschnittsmiete konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,20 €/qm erhöht werden. Neben im Geschäftsjahr durchgeführten Mietanpassungen haben der Abriss von 138 Wohnungen sowie der Verkauf von 81 Wohnungen mit jeweils niedriger Nettokaltmiete erheblich zur Steigerung der Durchschnittsmiete beigetragen.

Mieterhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr im Zuge von Wohnungsmodernisierungen, bei frei finanzierten Wohnungen infolge von Wohnungswechseln sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch den Abbau von Er-

tragsverzicht. Ganzjährig ergeben sich hierdurch Ertragsverbesserungen von rd. T€ 159. Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen wurde auch im Geschäftsjahr 2015 weitestgehend verzichtet, um die Vermietungssituation nicht zu gefährden. Bei Liegenschaften mit stabiler Nachfrage und guter Lage erfolgten allgemeine Mieterhöhungen zur Heranführung der Mieten an die Vergleichsmieten des Mietspiegels der Stadt Marl.

Die Sollmieten verminderten sich im Saldo gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 35. Den Mietanhebungen von T€ 237 stehen Mietsollsenkungen von T€ 272 gegenüber.

Von den Mietanhebungen entfallen i. W. T€ 55 auf Mietanpassungen bei Neuvermietung, T€ 47 Mieterhöhungen zur Heranführung an die Vergleichsmiete des Mietspiegels der Stadt Marl und T€ 20 Mietanpassungen nach erfolgter Wohnungsmodernisierung. Weitere T€ 51 Sollmieterhöhungen ergeben sich als ganzjährige Auswirkungen von in 2014 erfolgten Mietanpassungen.

Die Verminderungen betreffen im Wesentlichen mit T€ 110 (Vorjahr: T€ 108) die Hochhäuser Max-Reger-Straße 8 - 12, welche zum 31.03.2015 endgültig vom Markt genommen wurden und mit T€ 102 den Verkauf einer Liegenschaft mit 81 Wohnungen im Juli 2015.

Zum Jahresende 2015 waren 87 (Vorjahr: 203) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 % (Vorjahr: 5,5 %). Von den Leerständen zum Jahresende 2014 entfielen 93 Wohnungen auf den Gebäudekomplex Max-Reger-Str. 8-12. Weitere 15 Wohnungen betrafen nicht vermietete Wohnungen des Gebäudes Bergstraße 73/75, welches im Juli 2015 veräußert wurde. Daneben entfallen 17 (Vorjahr: 12) Wohnungen auf die bisher nicht modernisierte Siedlung Nonnenbusch 101 – 119 mit deren schrittweiser Modernisierung in 2013-2014, die Häuser 117 – 119 betreffend, begonnen wurde. Die Häuser Nonnenbusch 101 – 115 müssen mittelfristig ebenfalls einer Modernisierung unterzogen werden. Die Wohnungsleerstände verminderten sich neben den vorgenannt beschriebenen Ursachen auch durch die in 2014 begonnene Unterbringung von Migranten und Flüchtlingen in Zusammenarbeit mit der Stadt Marl in Wohnungen unserer Gesellschaft. Zum 31.12.2015 waren 281 Personen in 93 Wohnungen unserer Gesellschaft untergebracht, verteilt über den gesamten Wohnungsbestand. Zu Beginn des Jahres 2015 wohnten insgesamt 83 Personen in 34 Wohnungen sodass im Jahr 2015 weitere 198 Personen eine Wohnung unserer Gesellschaft bezogen haben zwecks Unterbringung und Integration. Damit leistet unsere Gesellschaft auch einen Beitrag zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und Migranten.

Zum Berichtszeitpunkt (Februar 2016) beträgt die Leerstandsquote 2,3 % bei 80 nicht vermieteten Wohnungen. Hiervon entfallen 17 Wohnungen auf die Siedlung Nonnenbusch 101 – 115 die mittelfristig einer umfassenden Modernisierung unterzogen werden soll.

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltung. In 2015 wurden in insgesamt 65 (Vorjahr: 62 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 2015 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramm rd. T€ 592 (Vorjahr: T€ 524) aufgewandt. Ziel des Programmes ist die Wiederherstellung der Vermietbarkeit bei aufgrund ihres Zustands und ihrer Ausstattung nicht mehr marktfähigen Wohnungen. Teilweise erfolgen die Modernisierungen jedoch auch im bewohnten Zustand und auf Wunsch des jeweiligen Mieters. Die 65 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt alle vermietet. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von T€ 21,1 pro Jahr. Eine Amortisationsdauer von rd. 26 Jahren der Investitionen ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude insgesamt gegeben.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der zugerechneten Personal- und Sachaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr und beliefen sich auf 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €). Von den angefallenen Fremdkosten entfallen 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) auf die laufende Instandhaltung, T€ 658,8 (Vorjahr: T€ 757,7) auf Instandhaltungskosten bei Mieterwechsel, T€ 279,0 (Vorjahr: T€ 469,6) auf Versicherungsschäden sowie T€ 857,7 (Vorjahr: T€ 779,7) auf geplante Instandhaltungskosten. Die Instandhaltungskosten infolge von Mieterwechseln bei der Neuvermietung von Wohnungen betragen im Durchschnitt rd. 1.396,00 € (Vorjahr: 1.450,00 €) je Wohnung. Die Instandhaltungskosten bei Versicherungsschäden verminderten sich gegenüber dem Vorjahr infolge eines außerordentlichen Großbrandereignisses in 2014.

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2016 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 8.530 für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 5.430 als Herstellungskosten und T€ 3.100 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 4.351 öffentlichen Mitteln, mit T€ 250 Kapitalmarktmitteln und mit T€ 3.929 eigenen Mitteln der Innenfinanzierung aus dem laufenden Cash-Flow sowie vorhandenen Barmitteln.

Von den öffentlichen Mitteln entfallen T€ 751 auf die Förderung des Abrisses von 3 Hochhäusern durch das Land NRW. Das Darlehen wird gewährt in Verbindung mit dem geplanten Neubau von 84 Wohnungen und einer medizinisch-pflegerischen Einrichtung an gleicher Stelle. Für den ersten Bauabschnitt werden T€ 3.600 öffentliche Mittel zur Finanzierung zur Verfügung gestellt. Die Kapitalmarktmittel von T€ 250 betreffen den Neubau von 4 Doppelhaushälften zur Vermietung im Eingangsbereich des Baugebiets „Gartenstadt“ die sich zum 31.12.2015 im Bau befanden. Die Fertigstellung ist für den 01.06.2016 vorgesehen.

Die geplanten Herstellungskosten beinhalten im Wesentlichen mit T€ 4.500 den ersten Bauabschnitt mit 27 Wohnungen des insgesamt 84 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit umfassenden Neubauvorhabens „Quartierpark Hüls-Süd“ mit insgesamt drei Bauabschnitten in 2016 bis 2018. Weiterhin mit T€ 500 den II. Bauabschnitt zur Herstellung des vollständigen Endausbaus der Erschließung

des Baugebiets „Gartenstadt“. Weiterhin sind rd. T€ 430 für kleinere Einzelmaßnahmen vorgesehen.

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sehen im Wesentlichen die Einzelmodernisierung von Wohnungen, die Ertüchtigung von Balkonbrüstungen, die Erneuerung von veralteten Hauselektroanlagen sowie die Sanierung von zwei Aufzugsanlagen vor.

Für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2016 insgesamt T€ 850 zur Verfügung gestellt. Bei ungeplanter Instandhaltung und den Kosten der Herrichtung von Wohnungen im Zuge von Wohnungswechseln wird mit einem Aufwand von T€ 2.250 gerechnet.

In 2015 erfolgte der Abriss von 3 Hochhausanlagen Max-Reger-Straße 8 – 12 mit insgesamt 138 Wohnungen. Zum 31.12.2015 waren die Gebäude abgebrochen, der endgültige Abschluss der Abbruchmaßnahme mit Herstellung der Brachfläche erfolgt zum Berichtszeitpunkt. Die Kosten des Abrisses werden rd. T€ 1.100 betragen. In 2014 sind hiervon bereits T€ 30 angefallen und in 2015 weitere T€ 755. In 2016 wird mit T€ 315 restlichen Kosten des Abbruchs gerechnet. Das Land NRW fördert den Abriss der Hochhausanlagen mit einem zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 75 % der Abrisskosten und einem Teilschulderlass von 50 % der Darlehenssumme.

### **Baugebiet Gartenstadt**

Im Baugebiet Gartenstadt wurde im Jahr 2010 mit der Vermarktung von 34.632 qm Baulandflächen begonnen. In den Jahren 2010 bis 2015 erfolgte der Abverkauf sämtlicher Baulandflächen sowie die Übernahme eines rd. 1.200 qm großen Grundstücks im Eingangsbereich des Baugebiets in die Neubautätigkeit zur Errichtung von 4 Doppelhaushälften zur Vermietung.

Die Erschließung der Baufelder wurde in 2015 weiter fortgesetzt, hierfür wurden in 2015 rd. T€ 453 aufgewandt. Der Endausbau der Erschließung wird im Frühjahr 2016 beginnen und voraussichtlich in 2016 in Abhängigkeit vom Baufortschritt im Baugebiet abgeschlossen sein. Der Rückstellung für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bei veräußerten Grundstücken wurden in 2015 weitere T€ 28 zugeführt und mit T€ 452 in Höhe der Aufwendungen für die erfolgte Erschließung in Anspruch genommen. Nach der vorliegenden Kostenkalkulation sind für den restlichen Endausbau der Erschließung noch rd. T€ 700 aufzuwenden, sodass T€ 394 der Rückstellung für nicht verbrauchte Aufwendungen im Geschäftsjahr aufgelöst wurden. Die Rückstellung beträgt zum 31.12.2015 nominal T€ 700 in Höhe der noch zu erwartenden Erschließungskosten.

## 1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	20,0	19,1
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	1,0	1,8
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	T€	2.936	4.658
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,53	4,33
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	15,08	13,29
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	4,3	4,8
Wohnungswechsel*	Anz.	458	448
Fluktuationsquote	%	13,3	12,2
Leerstandsquote**	%	2,5	5,5

\*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 55 (Vorjahr: 95) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 11,7 % (Vorjahr: 9,6 %))

\*\* davon wegen Abbruchabsicht: 0,0 % (Vorjahr: 2,5 %)

## 1.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Zur Verbesserung der Arbeitsplatzbedingungen erfolgen in regelmäßigen Abständen Arbeitsplatzbegehungen durch den Betriebsarzt sowie freiwillige Augenuntersuchungen für Mitarbeiter /-innen mit Bildschirmarbeitsplätzen.

Zum 01.02.2016 hat die Geschäftsführung mit dem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung zur Einführung einer flexiblen Arbeitszeit abgeschlossen.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich insgesamt geordnet und stabil entwickelt. Die Entschuldung der Gesellschaft wurde weiter verfolgt.

Die Bilanzsumme verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.495 auf T€ 136.176. Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 2.155 stehen Abschreibungen von T€ 3.985 und Abgänge von T€ 4.227 gegenüber. Die Abgänge der Anschaffungs- und Herstellungskosten betreffen im Wesentlichen den Abbruch von 3 Häusern mit 138 Wohnungen, den Verkauf von einem Haus mit 81 Wohnungen und den Verkauf unbebauter Grundstücke im Baugebiet „Gartenstadt“.

Die Eigenkapitalquote konnte infolge des erzielten Jahresüberschusses und der verminderten Bilanzsumme weiter gestärkt werden, sie verbesserte sich von 19,1 % auf 19,9 %. Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 3.932.

### 2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2015 insgesamt T€ 1.530, er verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.511 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2015	2014
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.030	4.135
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 609	- 625
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.932	- 3.519
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.511	- 9
Finanzmittelbestand 01.01.	3.041	3.050
Finanzmittelbestand 31.12.	1.530	3.041

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die Verminderung resultiert neben einem gegenüber dem Vorjahr geringeren Jahresüberschuss auch aus Auszahlungen für die weitere Erschließung des Baugebiets Gartenstadt. Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit umfasst Einzahlungen in Höhe von T€ 1.094 (Vorjahr T€ 1.930) aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens, denen Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 1.702 (Vorjahr: T€ 2.555) gegenüberstehen.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valuation eines Neubaudarlehens zur Errichtung von Doppelhaushälften zur Ver-

mietung in Höhe von T€ 259, weiteren T€ 400 zur Umschuldung eines Darlehens sowie T€ 1 Valutierung aus einem Aufwendungsdarlehen früherer Jahre, denen Auszahlungen für planmäßige Tilgungen von T€ 3.414 und Rückzahlungen in Höhe von T€ 1.178 gegenüberstehen. Von den Rückzahlungen entfallen T€ 502 auf die Umschuldung eines Darlehens.

Zum 31.12.2015 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte nicht in voller Höhe durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital sowie langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gedeckt. Die ermittelte Liquidität zum 31.12.2015 beläuft sich auf – T€ 207 (Vorjahr: T€ 2.021), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden. Die Unterdeckung ergibt sich im Wesentlichen aus der Vorfinanzierung der Abriss- und Neubaukosten zum geplanten Neubau von 84 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, zu denen zum 31.12.2015 noch keine Darlehen valuiert wurden.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln zum 31.12.2015 in Höhe von T€ 8.885 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 9.092 gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2015 nicht in Anspruch genommen.

### 2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 hat sich abweichend zum geplanten Ergebnis (€ - 0,3 Mio.) insgesamt positiv entwickelt. Höhere Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens haben zu der positiven Abweichung vom erwarteten Fehlbetrag des Wirtschaftsplans 2015 geführt.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2015 ein Jahresergebnis von T€ 277 (Vorjahr: T€ 484) erwirtschaftet, das sich wie folgt zusammensetzt:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	2.256	2.176
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	215	278
Personal- und Sachaufwand	- 2.264	- 2.269
Betriebsergebnis	207	185
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 152	-74
Neutrales Ergebnis	222	373
Ergebnis vor Ertragssteuern	277	484
Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	277	484

Das Betriebsergebnis verblieb in etwa auf Vorjahresniveau. Verbesserungen im Bereich der Hausbewirtschaftung steht eine geringe Ergebniseinbuße im Bereich der sonstigen Geschäftsvorfälle entgegen.

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung konnte gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden. Die Sollmieterlöse erhöhten sich infolge geringerer Erlösschmälerungen aufgrund eines Wegfalls leer stehender Wohnungen nach Leerzug und Abriss der betreffenden Gebäude. Im Bereich der Umlagenabrechnungen konnte ebenso eine Ergebnisverbesserung erreicht werden durch Verminderung nicht umlegbarer Heiz- und Betriebskosten infolge des Abbaus von Wohnungsleerständen.

Bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung verminderten sich insbesondere die Heizkosten gegenüber dem Vorjahr infolge eines milden Winters 2014/2015. Die Aufwendungen für die „kalten Betriebskosten“ verblieben leicht unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die Fremdaufwendungen für Instandhaltungskosten (nach Abzug der Erstattungen für Versicherungsschäden) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 355 auf T€ 3.406 (Vorjahr: T€ 3.051) und bewegten sich im Rahmen des im Sommer 2015 erhöhten Instandhaltungsbudgets von T€ 3.450. Unter Berücksichtigung des auf die Instandhaltung entfallenden Personal- und Sachaufwands der Betriebsabrechnung ergibt sich ein Aufwand von 15,08 €/qm (Vorjahr: 13,29 €/qm). Bei den Aufwendungen für Instandhaltungen erhöhten sich insbesondere die ungeplanten laufenden Instandhaltungskosten um T€ 372,0 auf T€ 1.889,0 (Vorjahr: T€ 1.517,0) und die geplanten Instandhaltungskosten um T€ 78,0 auf T€ 857,7 (Vorjahr T€ 779,7). Vermindert werden konnten die Instandhaltungskosten bei Wohnungsneuvermietung. Diese betragen im Durchschnitt 1.395,91 € je Wohnung für Herrichtung zur Neuvermietung (Vorjahr: 1.451,67 €).

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von T€ 20 (Vorjahr: T€ 21) sowie Zinserträge aus der Abzinsung von lang- und mittelfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 0,5 (Vorjahr: T€ 42), denen Zinsaufwendungen von T€ 135 (Vorjahr: T€ 95) aus der Aufzinsung von Rückstellungen gegenüberstehen. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen wie bereits im Vorjahr nicht an.

Das neutrale Ergebnis verminderte sich spürbar gegenüber dem Vorjahr um T€ 151 auf T€ 222. Das neutrale Ergebnis enthält die Buchgewinne aus Anlagenabgängen von T€ 592 (Vorjahr: T€ 402) sowie T€ 397 Erträge aus der Auflösung von Erschließungskostenrückstellungen (Vorjahr: T€ 0) denen die Kosten des Abbruchs von Gebäuden in Höhe von T€ 767 (Vorjahr: T€ 29) gegenüberstehen.

### **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 Neubau barrierefreier Wohnungen, 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 werden Chancenpotentiale zur Stabilisierung der Vermietungssituation durch den selbstbestimmten Verbleib älterer Mieter und Mieterinnen in ihrer gewohnten Umgebung gesehen.

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.

In der aktuellen Zuwanderung von Migranten und Flüchtlingen ergibt sich die Chance, die aufkommende Wohnungsnachfrage mit Angeboten unserer Gesellschaft im gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Marl zu bedienen und somit einen wichtigen Beitrag zur Integration der zuwandernden Menschen in unsere Gesellschaft zu leisten. Durch die jüngste Entwicklung in der Zuwanderungsfrage, kann es durchaus jedoch in einzelnen Quartieren zu Akzeptanzproblemen kommen.