

Neue Marler  
Baugesellschaft mbH

---



# **Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**



# **Lagebericht**

## **Gliederung**

### 1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Regionale Rahmenbedingungen
  
- 1.4 Geschäftstätigkeit 2016
  
- 1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 1.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- 2.1 Vermögenslage
- 2.2 Finanzlage
- 2.3 Ertragslage

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

- 3.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
- 3.2 Finanzinstrumente

### 4. Ausblick

### 5. Zweckerreichung

## **1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs**

### **1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

### **1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).<sup>1</sup>

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

---

<sup>1</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.<sup>2</sup>

### **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 und die Zuwanderungsproblematik stellen 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 28.02.2017 beträgt die Anzahl der Einwohner 86.867 nach Angaben der Stadt Marl. Die Einwohnerzahl nahm in den ersten zwei Monaten des Jahres 2017 im Saldo um 62 Personen zu, hierbei verminderte sich die Zahl der Einwohner mit deutscher Nationalität um 103 Personen, die Zahl der Einwohner anderer Nationalitäten nahm um 165 Personen zu. Die weitere Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund der Flüchtlingsproblematik bleibt abzuwarten.

### **1.4 Geschäftstätigkeit 2016**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.441 eigenen Wohnungen, 46 gewerblichen Objekten, 644 Garagen und 298 PKW-Stellplätzen.

Daneben betrieb die Gesellschaft die Geschäftsbesorgung der Alten Marler Wohnungsgenossenschaft eG und den Abverkauf von Eigenheimen früherer Bauträgermaßnahmen.

Im Geschäftsjahr befanden sich 27 Wohnungen einer Neubaumaßnahme mit insgesamt 84 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit („Clara-Wieck-Straße“) im ersten Bauabschnitt und 3 weitere Wohnungen einer Neubaumaßnahme („Nonnenbusch 9“) im Bau. In Bauplanung bzw. Bauvorbereitung befinden sich weitere 30 Wohnungen zu zwei Projekten („Hülsmannsfeld“ und „Glatzer Straße 15a“) und eine Gewerbeeinheit (Erweiterung einer Kindertagesstätte „Max Reger-Straße“). Der Abriss einer Gewerbeeinheit (Gaststätte „Bierkiste“) befand sich zum Jahresabschluss in Vorbereitung. Das Gebäude ist zum Berichtszeitpunkt abgerissen worden. Auf dem leeren Grundstück plant die Gesellschaft perspektivisch die Errichtung zusätzlicher Garagen zur bestehenden Wohnbebauung. In 2016 konnten 2 Doppelhäuser im Baugebiet Gartenstadt („Siegerlandstraße 2 -8“) fertiggestellt und zum 01.06.2016 vermietet werden. Daneben erfolgte die Fertigstellung eines Garagenhofes mit 5 Garagen zur Ergänzung einer bestehenden Wohnbebauung. Bauträgermaßnahmen wurden wie in den Vorjahren nicht durchgeführt.

---

<sup>2</sup> GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

## **Bestandsverwaltung**

### **Mieten**

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, wobei die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr unverändert blieb.

Mieterhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr im Zuge von Wohnungsmodernisierungen, bei frei finanzierten Wohnungen infolge von Wohnungswechseln sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch den Abbau von Ertragsverzicht. Ganzjährig ergeben sich hierdurch Ertragsverbesserungen von rd. T€ 87. Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen wurde auch im Geschäftsjahr 2016 weitestgehend verzichtet, um die Vermietungssituation nicht zu gefährden.

Die Sollmieten erhöhten sich im Saldo gegenüber dem Vorjahr geringfügig insgesamt um T€ 16.

Einer Zunahme der Sollmieten von T€ 124 stehen Verminderungen in Höhe von T€ 54 gegenüber sowie ganzjährige Auswirkungen in Höhe von T€ 54 aus Verminderungen des Vorjahres (Abbruch von Wohnungen zum 31.03.2015 und Verkauf einer Liegenschaft zum 01.07.2015).

Den Zugängen bei den Sollmieten infolge der Fertigstellung von 4 Wohnungen und 5 Garagen in Höhe von T€ 21 stehen Abgänge durch den Leerzug von Wohnungen, eine geplante Modernisierungsmaßnahme „Nonnenbusch 113 – 115“ betreffend, in Höhe von T€ 22 und aus dem Verkauf von Wohnungen mit T€ 3 gegenüber.

Von den Mietanhebungen entfallen i. W. T€ 50 auf Mietanpassungen bei Neuvermietung, T€ 35 Mieterhöhungen zur Heranführung an die Vergleichsmiete des Mietspiegels der Stadt Marl, T€ 13 Staffelmieterhöhungen und T€ 5 Abbau von Ertragsverzicht.

### **Vermietungssituation**

Zum Jahresende 2016 waren 78 (Vorjahr: 87) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr: 2,5 %). Von den Leerständen zum Jahresende 2016 entfielen 22 (Vorjahr: 17) 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 113 – 115 werden in 2017 modernisiert, die restlichen Häuser 101 – 111 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 31.12.2016 waren 421 Personen in 144 Wohnungen untergebracht, verteilt über den gesamten Wohnungsbestand. Zu Beginn des Jahres 2016 wohnten insgesamt 281 Personen in 93 Wohnungen sodass im Jahr 2016 weitere 140 Personen eine Wohnung bezogen haben zwecks Unterbringung und Integration. Damit leistet unsere Wohnungsbaugesellschaft auch einen Beitrag zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und Migran-

ten. Der in 2016 geplante Neubau einer Flüchtlingsunterkunft durch die Gesellschaft wurde nicht weiter verfolgt.

Zum Berichtszeitpunkt (Februar 2017) beträgt die Leerstandsquote 2,2 % bei 77 nicht vermieteten Wohnungen. Hiervon entfallen 24 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 2016 wurden in insgesamt 82 Wohnungen (Vorjahr: 65) 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.

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramms rd. T€ 865 (Vorjahr: T€ 592) 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 82 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bis auf 2 Wohnungen, welche als Musterwohnung vorgehalten werden, vermietet. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von T€ 22,3 pro Jahr. Eine Amortisationsdauer von rd. 39 Jahren der Investitionen ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude insgesamt gegeben.

Für 2017 hat die Gesellschaft neben dem bisherigen Modernisierungsumfang ein zusätzliches Wohnungsmodernisierungsprogramm mit einem Volumen von T€ 500 angestoßen, welches mit Unternehmensfinanzierungsmitteln des freien Kapitalmarktes finanziert wird.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der zugerechneten Personal- und Sachaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr und beliefen sich auf 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €). Von den angefallenen Fremdkosten entfallen 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) auf die laufende Instandhaltung, T€ 458,4 (Vorjahr: T€ 658,8) auf Instandhaltungskosten bei Mieterwechsel, T€ 214,1 (Vorjahr: T€ 279,0) auf Versicherungsschäden sowie T€ 1.318,5 (Vorjahr: T€ 857,7) auf geplante Instandhaltungskosten. Die Instandhaltungskosten infolge von Mieterwechseln bei der Neuvermietung von Wohnungen betragen im Durchschnitt rd. 1.483,00 € (Vorjahr: 1.396,00 €) je Wohnung. Die Instandhaltungskosten bei geplanter Instandhaltung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich infolge der verstärkten Modernisierung von Wohnungen zur Verbesserung der Vermietungssituation.

### **Investitionen und Instandhaltung 2017**

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2017 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 9.150 für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 5.550 als Herstellungskosten und T€ 3.600 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit

T€ 4.730 Darlehensmitteln und mit T€ 4.420 eigenen Mitteln der Innenfinanzierung aus dem laufenden Cash-Flow sowie vorhandenen Barmitteln.

Von den Fremdmitteln entfallen T€ 3.600 auf den Neubau von 84 Wohnungen und einer medizinisch-pflegerischen Einrichtung „Clara-Wieck-Straße“ im 1. Bauabschnitt. Weitere T€ 500 werden für das zusätzliche Wohnungsmodernisierungsprogramm 2017 bereitgestellt. T€ 600 betreffen die Valutierung von Darlehen zur Modernisierung von 16 Wohnungen „Nonnenbusch 113 – 115“. Die Mittel des Wohnungsmodernisierungsprogramms und der Großmodernisierung „Nonnenbusch 113 – 115“ sind bewilligt. Weitere T€ 30 betreffen die restliche Valutierung zum Neubau „Nonnenbusch 9“. Die Fertigstellung des Gebäudes mit 3 Wohnungen ist für den 01.04.2017 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 „Clara-Wieck-Straße“ mit insgesamt drei Bauabschnitten in 2016 bis 2018. Weiterhin mit T€ 750 die Modernisierung von 16 Wohnungen „Nonnenbusch 113 – 115“.

Für die Umstellung des Geschäftsbetriebs auf eine neue kaufmännische Software zur Ablösung der seit über 20 Jahren im Einsatz befindlichen Software sind Investitionen in die Hard- und Software in Höhe von T€ 120 eingeplant. Die Umstellung auf eine neue Software wird notwendig, da diese ab 2019 nicht mehr vom Anbieter gepflegt wird. Weiterhin sind rd. T€ 180 für kleinere Einzelmaßnahmen vorgesehen.

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sehen im Wesentlichen die Einzelmodernisierung von Wohnungen vor, für die Kosten in Höhe von T€ 1.300 vorgesehen sind, hiervon entfallen T€ 500 auf ein Sonderprogramm, die Siedlung „Johannes-Brahms-Straße“ / „Max-Reger-Straße“ betreffend. In diesen Siedlungen ergeben sich Wohnungsleerstände aufgrund eines Modernisierungstaus, der mittelfristig beseitigt werden soll. Ergänzend soll schrittweise das Wohnumfeld durch Anstrich der Fassaden und Erneuerung der Zuwegungen verbessert werden. Weiterhin ist die Erneuerung zweier Aufzugsanlagen in den Häusern „Wiener Straße“ und „Brüderstraße“ mit einem geschätzten Kostenaufwand von T€ 130 geplant.

Für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2017 insgesamt T€ 1.600 zur Verfügung gestellt. Bei ungeplanter Instandhaltung und den Kosten der Herrichtung von Wohnungen im Zuge von Wohnungswechseln wird mit einem Aufwand von T€ 2.000 gerechnet.

### **Abriss und Neubau**

In 2015 erfolgte der Abriss von 3 Hochhausanlagen Max-Reger-Straße 8 – 12 mit insgesamt 138 Wohnungen. Zum 31.12.2016 waren die Gebäude abgebrochen. Die Kosten des Abrisses betragen T€ 1.000 und lagen T€ 100 unterhalb der geplanten Kosten. Von den Kosten des Abrisses fielen in 2015 T€ 754 und in 2016 T€ 246 an. 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. Das Darlehen wurde vollständig in 2016 valuiert, der Teilschulderlass wurde gewährt. Dieser wird über die Dauer der Mietpreisbindung des Ersatzwohnungsbaus als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen.



## 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 Doppelhaushälften sind zum 01.04.2016 fertiggestellt.

Die Erschließung der Baufelder wurde in 2016 weiter fortgesetzt, hierfür wurden im Berichtsjahr rd. T€ 566 aufgewandt. Der Endausbau der Erschließung wurde im Frühjahr 2016 begonnen und wird in 2017 abgeschlossen sein. Die Rückstellung für noch zu erbringende Erschließungsleistungen bei veräußerten Grundstücken wurde in 2016 mit T€ 566 in Höhe der Aufwendungen für die erfolgte Erschließung in Anspruch genommen, sie beträgt zum 31.12.2016 nominal T€ 134 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	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	20,5	20,0
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	1,9	1,0
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	T€	4.350	2.936
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,53	4,53
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	15,64	15,08
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	3,1	4,3
Wohnungswechsel*	Anz.	309	458
Fluktuationsquote	%	9,0	13,3
Leerstandsquote*	%	2,3	2,5

\*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 45 (Vorjahr: 55) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 7,7 % (Vorjahr: 11,7 %))

## **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 bei Bedarf 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. Daneben bietet die Gesellschaft den Mitarbeiter /-innen individuelle Teilzeitmodelle zur flexiblen Arbeitszeit an.

## **2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens**

### **2.1 Vermögenslage**

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich geordnet und stabil entwickelt. Die Entschuldung der Gesellschaft wurde weiter konsequent verfolgt, die weiterhin günstige Zinslandschaft hat im Falle von Prologationen zur Entschuldung der Gesellschaft beigetragen.

Die Bilanzsumme verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.064 auf T€ 135.112. Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 3.446 stehen Abschreibungen von T€ 3.881 und Abgänge von T€ 1.269 gegenüber. Die Abgänge der Anschaffungs- und Herstellungskosten betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 5 Eigenheimen früherer Bauträgermaßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Rückstellung für Erschließungskosten des Baugebiets „Gartenstadt“.

Die Eigenkapitalquote konnte infolge des erzielten Jahresüberschusses und der verminderten Bilanzsumme weiter gestärkt werden, sie verbesserte sich von 20,0 % auf 20,5 %. Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 2.091. Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus der Neubautätigkeit und ist stichtagsbedingt.

## 2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft inkl. eingezahlter Bausparguthaben beträgt zum 31.12.2016 insgesamt T€ 2.104, er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 574 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.232	3.030
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 2.567	- 609
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.091	- 3.932
Zahlungswirksame Veränderungen	574	- 1.511
Finanzmittelbestand 01.01.	1.530	3.041
Finanzmittelbestand 31.12.	2.104	1.530

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert neben einem gegenüber dem Vorjahr verbessertem Jahresüberschuss auch aus der Verminderung der Auszahlungen für die weitere Erschließung des Baugebiets Gartenstadt, welche unmittelbar vor dem Abschluss steht. Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit umfasst Einzahlungen in Höhe von T€ 880 (Vorjahr T€ 926) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aus Bauträgermaßnahmen früherer Jahre, denen Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 3.446 (Vorjahr: T€ 1.702) gegenüberstehen.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valutierung von Neubaudarlehen in Höhe von T€ 1.887, eines Abrissdarlehens in Höhe von T€ 751 weiteren T€ 1.518 zur Umschuldung von Darlehen infolge des Festzinsauslaufs bei KfW-Darlehen, denen Auszahlungen für planmäßige Tilgungen von T€ 3.591 und Rückzahlungen in Höhe von T€ 2.658 gegenüberstehen. Von den Rückzahlungen entfallen T€ 1.518 auf die Umschuldung von KfW-Darlehen, T€ 481 auf den Teilschulderlass bei zwei Darlehen, T€ 562 auf Rückzahlung von Darlehen infolge des Verkaufs von bebauten Grundstücken früherer Bauträgermaßnahmen und T€ 97 auf die Rückzahlung von Darlehen der Stadt Marl.

Zum 31.12.2016 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital sowie langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gedeckt. Die ermittelte Liquidität zum 31.12.2016 beläuft sich auf T€ 235 (Vorjahr: -T€ 207), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden. Die Unterdeckung im Vorjahr ergab sich im Wesentlichen aus der Vorfinanzierung der Abriss- und Neubaukosten zum geplanten Neubau von 84 Wohnungen und einer Gewerbeinheit, zu denen Teilbeträge der bewilligten Darlehen erst in 2016 valuiert wurden.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln inkl. eingezahlter Bausparguthaben zum 31.12.2016 in Höhe von T€ 9.528 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 9.293 gegenüber, sodass sich eine Stichtagsliquidität von T€ 235 ermittelt.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2016 nicht in Anspruch genommen.

### 2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 hat sich abweichend zum geplanten Ergebnis (Abweichung + T€ 73) positiv entwickelt. Ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat zur positiven Abweichung vom erwarteten Ergebnis des Wirtschaftsplans 2016 geführt.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2016 ein Jahresergebnis von T€ 528 (Vorjahr: T€ 277) erwirtschaftet, das sich wie folgt zusammensetzt:

	2016	2015
	T€	T€
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	2.549	2.256
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	344	215
Personal- und Sachaufwand	- 2.253	- 2.264
Betriebsergebnis	640	207
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 110	-152
Neutrales Ergebnis	- 2	222
Ergebnis vor Ertragssteuern	528	277
Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	528	277

Das Betriebsergebnis erhöhte sich deutlich um T€ 433 aufgrund einer Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um T€ 293 sowie einer Zunahme der „Sonstigen Geschäftsvorfälle“.

#### Hausbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung konnte gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich verbessert werden. Die Sollmieterlöse erhöhten sich infolge geringerer Erlösschmälerungen aufgrund eines Wegfalls leer stehender Wohnungen nach Leerzug und Abriss der betreffenden Gebäude sowie aufgrund einer verbesserten Nachfrage infolge der Modernisierung von Wohnungen. Der Bereich der Umlagenabrechnungen verblieb auf Vorjahresniveau. Entlastend haben sich zusätzlich geringere Abschreibungen auf Wohngebäude ausgewirkt, da die im Vorjahr letztmalig angefallenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf in 2015 abgerissene Hochhausanlagen im Geschäftsjahr nicht mehr anfielen.

Bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung verblieben die Betriebs- und Heizkosten nahezu auf Vorjahresniveau, wesentliche „Kostentreiber“ waren nicht erkennbar. Im Bereich der Energieversorgung wurden langfristige Versorgungsverträge abgeschlossen, die zur Kostenstabilität beitrugen. Im Geschäftsjahr wurde zudem mit dem Versorger für Fernwärme ein langfristiger Vertrag abgeschlossen aufgrund der Umstellung der Belieferung mit Fernwärme aus einer alternativen Energiequelle infolge der geplanten Stilllegung eines nahegelegenen Kohlekraftwerkes. Der neue

Versorgungsvertrag sieht Kostensteigerungen bei den fixen Kosten der Versorgung vor, welche durch vergünstigte Preisanteile bei den Verbrauchskosten im Falle hoher Verbräuche kompensiert werden können.

Die Fremdaufwendungen für Instandhaltungskosten (nach Abzug der Erstattungen für Versicherungsschäden) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 127 auf T€ 3.533 (Vorjahr: T€ 3.406) und bewegten sich im Rahmen des Instandhaltungsbudgets von T€ 3.600. Unter Berücksichtigung des auf die Instandhaltung entfallenden Personal- und Sachaufwands der Betriebsabrechnung ergibt sich ein Aufwand von 15,64 €/qm (Vorjahr: 15,08 €/qm). Die Aufwendungen enthalten mit T€ 150 die Zuführung zur Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden. Bei den Aufwendungen für Instandhaltungen erhöhten sich insbesondere die geplanten Instandhaltungskosten um T€ 461 auf T€ 1.319 (Vorjahr: T€ 858) im Wesentlichen infolge der verstärkten Modernisierung von Wohnungen zur Verbesserung der Vermietungssituation. Die Instandhaltungskosten im Zuge von Mieterwechseln verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 201. Die Verminderung der absoluten Kosten ist eine Folge der gesunkenen Kündigungsquote. Die durchschnittlichen Kosten je Wohnungswechsel blieben gegenüber dem Vorjahr mit € 1.483,37 (Vorjahr: € 1.395,91) nahezu unverändert. Ebenso verminderten sich die Kosten der laufenden, ungeplanten Instandhaltung geringfügig um T€ 55. Somit konnte die Verminderung der fluktuationsbedingten Instandhaltungskosten genutzt werden, um notwendige Investitionen in den Hausbestand durchzuführen.

### **Finanzergebnis**

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von T€ 25 (Vorjahr: T€ 20) sowie Zinserträge aus der Abzinsung von lang- und mittelfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 0,1 (Vorjahr: T€ 0,5), denen Zinsaufwendungen von T€ 48 (Vorjahr: T€ 135) aus der Aufzinsung von Rückstellungen, T€ 58 Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Rückzahlung von Darlehen (Vorjahr: T€ 30), T€ 10 Abschlussprovisionen (Vorjahr: T€ 0) und T€ 17 Bereitstellungszinsen (Vorjahr T€ 0) gegenüberstehen. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen wie bereits im Vorjahr nicht an. Das Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der verminderten Zinsaufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen infolge der Auflösung einer Rückstellungsverpflichtung sowie der nach dem BILRuG vorgesehenen Veränderung der Bewertungsgrundlagen der Pensionsrückstellungen. Erstmalig angefallene Bereitstellungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Abschlussprovisionen zu Bausparverträgen haben das Ergebnis belastet.

### **Neutrales Ergebnis**

Das neutrale Ergebnis verminderte sich spürbar gegenüber dem Vorjahr um T€ 224 auf einen Fehlbetrag von T€ 2. Es enthält die Buchgewinne aus Anlagenabgängen von T€ 176 (Vorjahr: T€ 620) sowie T€ 96 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen (Vorjahr: T€ 397 Auflösung Rückstellungen für Erschließungskosten) denen die Kosten des Abbruchs von Gebäuden in Höhe von T€ 269 (Vorjahr: T€ 767) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauplanungskosten von T€ 5 (Vorjahr T€ 0) gegenüberstehen.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

##### **Chancen der zukünftigen 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, insbesondere Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche sind generell nachgefragt, vorrangig bei Singlehaushalten mit geringem Einkommen, welche zu den nachfragestarken Gruppen unserer Gesellschaft gehören. Vermietungshemmnisse bestehen 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.

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.) und einer positiven Außendarstellung (z.B. Betrieb eines Elektroautos) ergeben, um sich von Mitbewerbern im lokalen Wohnungsmarkt weiter positiv abzugrenzen.

In der Zuwanderung von Migranten und Flüchtlingen der letzten zwei Jahre 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.

##### **Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Durch die im Laufe des Jahres 2016 angestoßene Diskussion in der Zuwanderungsfrage, kann es durchaus jedoch in einzelnen Quartieren zu Akzeptanzproblemen kommen. Die Geschäftsführung behält diese Entwicklung im Auge und versucht durch Einsatz einer Sozialarbeitskraft verträgliche Durchmischungen in den Wohnsiedlungen zu erreichen.

Weitere mögliche Risiken können sich aus der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Marl ergeben, welche zu einer weiteren Entspannung des re-

gionalen Wohnungsmarktes, insbesondere im Bereich von mit Instandhaltungsstau behaftetem Geschosswohnungsbau, führen können. Der erfolgte Abriss von insgesamt 138 Wohnungen in der Hochhausanlage Max-Reger-Straße 8 – 12 hat die Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft in 2015 und 2016 bereits stark belastet und wird in den Jahren 2017 bis 2018 durch die Bindung von Innenfinanzierungsmitteln des geplanten Neubaus die Finanzlage weiterhin erheblich belasten. So ergab sich im Vorjahr infolge der aus der Innenfinanzierung gezahlten Vorlaufkosten des Abbruchs der Gebäude und der Planungskosten des Ersatzneubaus erstmals seit 5 Jahren eine negative Stichtagsliquidität, die im Berichtsjahr durch die nachlaufende Valutierung eines Abrissdarlehens und der Teilvalutierung von Neubaudarlehen ausgeglichen werden konnte.

Die Vermietung des städtischen Theaters könnte in 2017 die Finanzlage der Gesellschaft belasten, da nach den Feststellungen unabhängiger Gutachter erhebliche Investitionen in die Gebäudetechnik, insbesondere im Bereich des Brandschutzes erforderlich sind, um das Gebäude weiter sicher betreiben zu können.

Risiken aus Preisänderungen oder Zahlungsstromschwankungen sind auf Grund 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 und Unfertigen Leistungen bzw. Abschreibungen zu Mietforderungen begegnet.

### **Risikomanagement**

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 2017 ist positiv, die weitere Entwicklung der Kostensituation zur Überarbeitung der Gebäudetechnik des Theaters bleibt abzuwarten.

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

### **3.2 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.