

Neue Marler  
Baugesellschaft mbH

---



**Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2011**

# Lagebericht

## Gliederung

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
  - 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 1.3 Regionale Rahmenbedingungen
  - 1.4 Geschäftstätigkeit 2011
  - 1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
  - 1.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  
2. Darstellung der Lage
  - 2.1 Ertragslage
  - 2.2 Vermögens- und Finanzlage
  - 2.3 Gesamtaussage
  
3. Nachtragsbericht
  
4. Risikobericht
  - 4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
  - 4.2 Finanzinstrumente
  
5. Ausblick
  
6. Zweckerreichung

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2010 verbessert.

Die Konjunktur der deutschen Wirtschaft hat im abgelaufenen Jahr 2011 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Das Bruttoinlandsprodukt wies ein Wachstum von 3,0 % auf, die stärksten Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich hierbei als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin war das Jahr 2011 geprägt durch eine kräftige Investitionsdynamik, so nahmen die Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 8,3 % zu, während diese in 2010 nur um 3,5 % zunahmen und sich in 2009 sogar um 1,9 % verringerten. Der Außenhandel hat nur zu einem geringen Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.<sup>1</sup>

Die Zahl der Arbeitslosen verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 231.000, die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2011 6,6 % (Vorjahr: 7,1 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen erhöhte sich um 1,3 %.<sup>2</sup>

Die Entwicklung des Kapitalmarktes zwischen Anfang und Ende des Jahres 2011 war uneinheitlich. Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gaben die für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Zinssätze im langfristigen Bereich im Jahresverlauf weiter nach.<sup>3</sup>

### 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zur positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland trugen u.a. auch die Investitionen im Bausektor bei. Die Zahl der Baugenehmigungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 19,4 %, insgesamt wurde der Neubau von 204.735 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Hiervon entfielen 183.744 Genehmigungen auf Neubauwohnungen. Die steigende Zahl der Baugenehmigungen wird begünstigt durch das weiterhin äußerst niedrige Zinsniveau der Hypothekenzinsen. Daneben trugen positive Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven sowie steigende Mieten in Ballungsräumen zu dieser Entwicklung bei. Nach Angaben des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erhöhten sich die Netto-Kaltnieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 um 2,2 % auf durchschnittlich 4,86 €/qm.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

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

<sup>3</sup> [http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php)

<sup>4</sup> GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten & Trends 2011 / 2012

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen weiterhin einen deutlichen Rückgang bei den Mietschulden. Im Jahr 2010 sind die Mietschulden bundesweit erneut um rund 5 % gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen EUR) um 278 Millionen EUR zu senken. Das ist ein Rückgang von etwa 37 %. Diese positive Entwicklung, die auch nicht durch die Finanzkrise unterbrochen wurde, konnten die Wohnungsunternehmen auch durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumige Zahler erreichen. Außerdem gibt es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen.<sup>5</sup>

Auch unsere Gesellschaft hat an diesem Punkt angesetzt und hat Ihr Mietforderungsmanagement seit November 2010 intensiviert. Die ersten geringfügigen Ergebnisse sind im Jahresabschluss 2011 erkennbar. Flankierend wird seit März 2012 im Rahmen einer Kooperation eine Mietschuldnerberatung im eigenen Hause für Mieter/-innen unserer Gesellschaft angeboten. Die Ergebnisse und die Akzeptanz dieser Maßnahme bleiben abzuwarten.

### **1.3 Regionale Rahmenbedingungen**

In der Region des nördlichen Ruhrgebiets, also auch in Marl, ist die Situation weiterhin von sinkenden Bevölkerungszahlen, einer geringeren Bautätigkeit 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 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. Als Prognose wurde seitens des InWiS-Institutes festgehalten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Marl im Jahre 2025 unter die Grenze von 80.000 sinken könnte.

Ein Wanderungsverlust ergibt sich bei nahezu allen Alterssichten 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 Investitionen in das Wohnumfeld bei Großsiedlungen versucht unsere Gesellschaft, diesem Trend entgegenzuwirken und Wanderungsverluste zu vermeiden.

---

<sup>5</sup> GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten & Trends 2011 / 2012

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. In diesem Zusammenhang wird unsere Gesellschaft eine Hochhausanlage mit 138 Wohnungen, welche einen strukturellen Leerstand aufweist, mittelfristig vom Markt nehmen müssen. Erste Schritte hierzu wurden im Jahresabschluss 2011 eingeleitet, indem die geschätzte Restnutzungsdauer verkürzt wurde.

In Folge des demographischen Wandels ergibt sich eine erhöhte Nachfrage nach altengerechten bzw. barrierearmen Wohnraum. Daneben wird weiterhin durch die Landesregierung neben der Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden auch die Förderung von Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsangebotes (Zusammenlegung von Wohnungen, Abriss und Neubau von Wohnungen) betrieben, die zu einer Bereinigung des Wohnungsmarktes führen soll.

Unsere Gesellschaft hat in 2009 / 2010 im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Hüls-Süd“ insgesamt 138 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in der Siedlung Ovelheider Weg abgebrochen und errichtete an gleicher Stelle 104 neue, überwiegend barrierefreie Wohnungen. Die abschließende Bezugsfertigkeit der Gesamtmaßnahme mit geplanten Gesamtkosten von rd. 11 Mio. € erfolgte im Herbst 2011, sämtliche Wohnungen waren zum 01.11.2011 vermietet.

Das Programm „Soziale Stadt Hüls-Süd“ wird in 2012 mit der Aufwertung des in unmittelbarer Nähe des Neubauprojekts befindlichen Hochhausgebäudes „Ovelheider Weg 44“ fortgesetzt. Neben einer Überarbeitung des Anstrichs des Gebäudes erfolgt eine Dämmung der Giebelflächen. Die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude sowie die Außenanlagengestaltung sind für 2013 geplant.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Hinblick auf die sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes 30 Senioren-Wohnungen in Marl Brassert, in der Lothar-Hentschel-Straße 22 – 24 in 2011 fertig gestellt. Das rd. 3,1 Mio. € umfassende Projekt wurde im März 2010 begonnen und konnte im März 2011 an die Mieter übergeben werden.

Beide Neubauprojekte erfreuen sich einer guten Nachfrage.

## 1.4 Geschäftstätigkeit 2011

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.663 eigenen Wohnungen, 48 gewerblichen Objekten, 662 Garagen und 272 PKW-Stellplätzen.

Daneben betrieb die Gesellschaft die Fertigstellung von insgesamt 134 öffentlich geförderten Wohnungen, den Verkauf von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens sowie die Geschäftsbesorgung der Alten Marler Wohnungsgenossenschaft eG.

### Bestandsverwaltung

Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist trotz des weiterhin schwierigen Wohnungsmarktes aufgrund der niedrigen Durchschnittsmiete von 4,29 € je qm gegeben. Die Vermietungssituation blieb gegenüber dem Vorjahr insgesamt stabil. Mieterhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr infolge von Wohnungsmodernisierungen sowie bei Wohnungswechseln. Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen wurde im Geschäftsjahr 2011 weitestgehend verzichtet, um die Vermietungssituation nicht zu gefährden.

Zum Jahresende 2011 waren 165 (Vorjahr: 172) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,5 % (Vorjahr: 4,9 %). Von den Leerständen zum Jahresende entfallen 24 Wohnungen auf den Gebäudekomplex Max-Reger-Str. 8-12, bei welchem infolge fehlender Zukunftsfähigkeit der Gebäude keine nachhaltigen Investitionen mehr vorgenommen werden, da diese mittelfristig vom Markt genommen werden müssen. Weitere 11 nicht vermietete Wohnungen betreffen das Gebäude Bergstraße 73/75, zu welchem Verkaufsabsicht besteht. Daneben entfallen 15 Wohnungen auf die bisher nicht modernisierte Siedlung Nonnenbusch 101 – 119. Zum Berichtszeitpunkt (Ende März 2012) beträgt die Leerstandsquote 4,2 % bei 141 nicht vermieteten Wohnungen.

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen. Das im Herbst 2010 begonnene Wohnungsmodernisierungsprogramm wurde im Jahr 2011 fortgesetzt. In 2010 wurden 16 Wohnungen und in 2011 insgesamt 30 Wohnungen modernisiert. Ziel des Programmes ist die Wiederherstellung der Vermietbarkeit bei aufgrund ihres Zustands und ihrer Ausstattung nicht mehr marktfähigen Wohnungen. Im Jahr 2011 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramms rd. T€ 290 investiert. Von den 30 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt 29 vermietet, die nicht vermietete Wohnung wird als Musterwohnung vorgehalten. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen von T€ 14,2 pro Jahr. Eine Amortisation der Investitionen ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude gegeben.

Die Erlösschmälerungen des Jahres 2011 betragen 1,17 Mio. € (Vorjahr: 1,25 Mio. €); das sind 5,6 % (Vorjahr: 6,0 %) des Miet- und Umlagensolls. Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 798,6 auf Sollmieten und T€ 376,9 auf nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten bei Leerständen.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 94,4. Zunahmen von Wohnungsleerständen ergaben in den Siedlungen Johannes-Brahms-Straße, Zeppelin-/Barkhausstraße sowie Dr. Brüll-Straße. Den Zunahmen stehen Verminderungen in der Siedlung Nonnenbusch 101-119 sowie im Hochhaus Adolf-Grimme-Straße 5 -11 gegenüber, welche in das im Herbst 2010 begonnene Wohnungsmodernisierungsprogramm einbezogen wurden.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der Personal- und Sachaufwendungen beliefen sich auf 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €). Von den angefallenen Aufwendungen entfallen 1,7 Mio. € auf die laufende Instandhaltung, T€ 702,7 auf Instandhaltungskosten bei Mieterwechsel, T€ 233,2 auf Versicherungsschäden sowie T€ 152,4 auf geplante Instandhaltungskosten. Die Instandhaltungskosten infolge von Mieterwechseln zur Neuvermietung von Wohnungen betragen im Durchschnitt rd. 1.500,00 € je Wohnung.

Für den Austausch von 35 Gasetagenheizungen (Thermen) wurden in den Jahren 2010 und 2011 insgesamt T€ 73,5 aufgewandt. Nach einer vorliegenden Bestandserhebung werden mittelfristig rd. 180 Thermen der Baujahre 1980 - 1990 ersetzt werden müssen. Hierfür sind jährlich rd. T€ 50 im Instandhaltungsplan zu berücksichtigen. Daneben sind für den Austausch energetisch nicht mehr zeitgemäßer Fenster in verschiedenen Liegenschaften in den nächsten 4 Jahren rd. T€ 200 aufzuwenden.

Der Investitionsplan für 2012 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von T€ 715 für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 450 als Herstellungskosten und T€ 265 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Instandhaltungskosten beinhalten T€ 125 für den Anstrich eines Hochhausgebäudes sowie T€ 140 für eine Wohnumfeldverbesserung. Für Wohnungsmodernisierungen werden in 2012 rd. T€ 200 zur Verfügung gestellt.

### **Baugebiet Femstrasse**

Im Baugebiet Femstrasse wird noch eine Restfläche dreier Grundstücke von 1.530 qm vermarktet. In 2011 erfolgte der Verkauf von 2 Grundstücken mit 954 qm. Der Endausbau der Erschließung des gesamten Baugebiets ist für 2012 vorgesehen. Im Zuge des Endausbaus der Erschließung rechnet die Geschäftsführung mit dem Verkauf der restlichen Flächen in 2012 / 2013. Die Vermarktung erweist sich insgesamt jedoch als schwierig.

### **Baugebiet Gartenstadt**

Im Baugebiet Gartenstadt wurden nach Fertigstellung von 64 WE in 2009 in der Siedlung „Neue Schlenke“ sowie 8 Mietreihenhäuser die verbleibenden rd. 30.000 qm Baulandflächen im Jahr 2010 in die Vermarktung übernommen.

In 2011 erfolgte der wirtschaftliche Übergang aus dem Verkauf von 4 Grundstücksflächen mit insgesamt 2.321 qm an private Bauherren zur Errichtung von Eigenheimen. Weitere 5 in 2011 abgeschlossene Grundstückskaufverträge über insgesamt 2.606 qm Grundstücksflächen gehen wirtschaftlich in 2012 auf die Erwerber über. In 2012 wurden 2 weitere Grundstückskaufverträge mit einer Fläche von 1.146 qm abgeschlossen. Zwei weitere Verträge über rd. 900 qm mit privaten Bauherren sowie ein Vertrag über eine Fläche von rd. 2.900 qm mit

