

Neue Marler
Baugesellschaft mbH



**Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2010**

Lagebericht

Gliederung

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.3 Regionale Rahmenbedingungen
 - 1.4 Geschäftstätigkeit 2010
 - 1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 1.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
2. Darstellung der Lage
 - 2.1 Ertragslage
 - 2.2 Vermögens- und Finanzlage
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 deutlich verbessert. Die Weltwirtschaft hat nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einem Anstieg von 4,7 % ein deutliches Wachstum erfahren.

Für 2011 wird eine Abflachung der Dynamik erwartet, das Wachstum der Weltwirtschaft wird mit 3,6 % prognostiziert.

Ähnlich verhielt es sich mit der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. In 2010 hat sich diese nach dem Einbruch im Krisenjahr 2009 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 % erholt. Für die Folgejahre 2011 und 2012 wird nach Angaben führender Wirtschaftsinstitute mit Zuwachsraten von 2,3 % in 2011 bzw. 1,3 % in 2012 gerechnet.

Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %, während sich die Ausgaben der öffentlichen Haushalte um 2,2 % erhöhten. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % zu, die Arbeitslosenquote betrug in 2010 insgesamt 7,7 % gegenüber 8,2 % in 2009. Für 2011 wird eine weitere Verminderung der Arbeitslosenquote auf 7,0 % erwartet.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zur positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland trugen u. a. auch die Investitionen im Bausektor bei. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes erhöhte sich das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 2,8 %. Hierzu beigetragen hat die Entwicklung im Wohnungsbau. 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. Im gewerblichen und öffentlichen Bausektor stagnierten die Investitionen gegenüber dem Vorjahr, jedoch vor dem Hintergrund günstiger Absatzerwartungen und steigender Kapazitätsauslastungen wird mit einem Anstieg der Investitionen in 2011 bei gewerblichen Immobilien gerechnet.

Die Netto-Kaltmieten erhöhten sich ausweislich der GdW-Jahresstatistik 2010 um durchschnittlich 13 % während die Verbraucherpreise für Mietnebenkosten der Müllabfuhr, Wasser und anderen Dienstleistungen um durchschnittlich 17 % zunahm. Größter Preistreiber der Nebenkosten („zweite Miete“) waren jedoch die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergiekosten (ohne Stromkosten), die eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von rd. 87 % erfahren haben.

1.3 Regionale Rahmenbedingungen

In der Region nördliches Ruhrgebiet, also auch in Marl, ist die Situation noch immer 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 rd. 93.000 Bürgern in 1999 auf aktuell rd. 87.800 Einwohner. Der Bevölkerungsverlust in Marl ist nach Angaben der Stadt Marl jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. In den einzelnen Stadtteilen der Stadt Marl mussten insbesondere die Stadtteile Brassert, Drewer-Nord und Hamm Bevölkerungsverluste in Kauf nehmen. Der Stadtteil Hüls-Süd, in welchem unsere Gesellschaft aktuell 104 neue Wohnungen errichtet, weist einen Zuwachs von rd. 1 % auf, welcher sich jedoch im Wesentlichen aus dem Binnenwanderungssaldo innerhalb der Stadt Marl ergibt.

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.

Die Stadt Marl ist zwischenzeitlich im Begriff, eine regionale Wohnungsmarktanalyse zu erarbeiten („Handlungskonzept Wohnen“) zwecks Schaffung eines ganzheitlichen Stadtentwicklungskonzepts zur Bewältigung des demographischen Wandels.

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 errichtet an gleicher Stelle 104 neue, überwiegend barrierefreie Wohnungen. Die abschließende Fertigstellung der Gesamtmaßnahme mit geplanten Gesamtkosten von rd. 11 Mio. € ist im Herbst 2011 geplant, zum 01.04.2011 konnten die ersten vier Gebäude des insgesamt 16 Gebäude umfassenden Komplexes an die Mieter übergeben werden. Weiterhin errichtet die Gesellschaft im Hinblick auf die sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes 30 Senioren-Wohnungen in Marl Brassert, in der Lothar-Hentschel-Straße 22 – 24. Das rd. 3,1 Mio. € umfassende Projekt wurde im März 2010 begonnen und konnte im März 2011 an die Mieter übergeben werden. Beide Projekte erfreuen sich einer guten Nachfrage.

1.4 Geschäftstätigkeit 2010

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.530 eigenen Wohnungen, 48 gewerblichen Objekten, 678 Garagen und 269 PKW-Stellplätzen.

Daneben betrieb die Gesellschaft die Neubautätigkeit von insgesamt 134 öffentlich geförderten Wohnungen sowie die Geschäftsbesorgung der Alten Marler Wohnungsgenossenschaft eG.

Bestandsverwaltung

Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist trotz des zurzeit schwierigen Wohnungsmarktes aufgrund der niedrigen Durchschnittsmiete von 4,26 € je qm gegeben. Die Vermietungssituation blieb gegenüber dem Vorjahr insgesamt stabil. Auf Mieterhöhungen wurde im Geschäftsjahr 2010 weitestgehend verzichtet, um die Vermietungssituation nicht zu gefährden.

Zum Jahresende 2010 waren 172 Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,9 % (Vorjahr: 3,8 %). Von den Leerständen zum Jahresende entfallen 29 Wohnungen auf den Gebäudekomplex Max-Reger-Str. 8-12, bei welchem infolge fehlender Zukunftsfähigkeit der Gebäude keine nachhaltigen Investitionen mehr vorgenommen werden. Weiterhin entfallen 15 Wohnungen auf die bisher nicht modernisierte Siedlung Nonnenbusch 101 – 119.

Die Geschäftsführung begegnet dem Anstieg des Leerstands durch gezielte Wohnungsmodernisierungen. Im Herbst 2010 wurde mit einem Wohnungsmodernisierungsprogramm begonnen. In der Siedlung Nonnenbusch wurden im Jahr 2010 mit Beginn des Programms insgesamt 9 Wohnungen modernisiert, von denen zum Berichtszeitpunkt 7 bereits wieder vermietet waren, 3 weitere Wohnungen befinden sich derzeit in der Durchführung. Die Leerstandsquote betrug Ende Februar 2011 danach 4,2 %.

Die Erlösschmälerungen des Jahres 2010 betrugen 1,25 Mio. € (Vorjahr: 1,45 Mio. €); das sind 6,0 % (Vorjahr: 7,0 %) des Miet- und Umlagensolls. Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 704,2 auf Sollmieten und T€ 544,1 auf nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten bei Leerständen.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 233,1 im Wesentlichen wegen ganzjähriger Auswirkungen des in 2009 erfolgten Abrisses von Wohnungen in der Siedlung Ovelheider Weg. Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der Personal- und Sachaufwendungen beliefen sich auf 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €).

Baugebiet Femstrasse

Im Baugebiet Femstrasse wird noch eine Restfläche von 2.484 qm vermarktet. Die Vermarktung der Restflächen gestaltet sich infolge einer geringen Nachfrage sowie des Angebots weiterer Neubaugebiete in Marl sehr schwierig. Im April 2011 erfolgte der Verkauf eines rd. 500 qm großen Grundstücks.

Baugebiet Gartenstadt

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

In 2010 erfolgte der Verkauf von 2 Grundstücksflächen mit insgesamt 3.516 qm an Investoren zur vorgesehenen Bebauung mit Mietwohnungen. Zum

Jahresanfang 2011 wurde mit der Erschließung weiterer 4.600 qm Grundstücksflächen im süd-östlichen Teil des Baugebiets begonnen. In diesem Bereich erfolgte bis zum Berichtszeitpunkt der Verkauf von zwei Grundstücken mit einer Fläche von rd. 1.000 qm.

Auch im Baugebiet Gartenstadt erweist sich die Vermarktung der Grundstücksflächen insgesamt als schwierig.

1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	17,2	17,7
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	0,9	-0,7
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	T€	3.688	4.082
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,26	4,25
Instandhaltungskosten	€/m ²	11,26	12,62
Wohnungswechsel*	Anz.	490	461
Fluktuationsquote	%	13,9	13,1
Leerstandsquote	%	4,9	3,8

*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 68 Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 11,9 %)

1.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personal

Am 31.12.2010 betrug die Anzahl der Mitarbeiter 35 (Vorjahr: 35 Mitarbeiter). Zudem wurde 1 Auszubildende beschäftigt, außerdem werden für Schüler und Umschüler Praktikumsplätze zur Verfügung gestellt.

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.

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 hat sich insgesamt planmäßig entwickelt. Gravierende, unerwartete Abweichungen zum Wirtschaftsplan haben sich nicht ergeben.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 ein Jahresergebnis vor Ertragssteuern von T€ 219 (Vorjahr: T€ -168) erwirtschaftet, das sich wie folgt zusammensetzt:

	2010	2009
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	442	-489
Bautätigkeit im Anlagevermögen	- 3	-1
Übriger Bereich	135	161
Betriebsergebnis	574	-329
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 96	-30
Neutrales Ergebnis	- 259	191
Ergebnis vor Ertragssteuern	219	- 168

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses resultiert neben verminderten Instandhaltungskosten (- T€ 388) auch aus verminderten Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung (-T€ 248) sowie reduzierten Erlösschmälerungen bei Sollmieten (- T€ 233). Der Verminderung der Erlösschmälerungen bei Sollmieten steht eine Reduzierung der Sollmieten (- T€ 114) gegenüber, welche sich im Wesentlichen aus ganzjährigen Auswirkungen der abbruchbedingten Sollmietverminderung des Vorjahres ergibt.

Das neutrale Ergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 450. Es beinhaltet mit T€ 318 (Vorjahr: T€ 536) Abbruchkosten aus dem Abriss von Häusern in der Siedlung Ovelheider Weg. Daneben ergaben sich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von T€ 56 (Vorjahr: T€ 1.560). In 2009 belasteten außerplanmäßige Abschreibungen zu abgebrochenen Gebäuden Ovelheider Weg in Höhe von T€ 830 das neutrale Ergebnis. Das Beteiligungs- und Finanzergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 66, es enthält erstmalig in 2010 Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 56.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich unter Berücksichtigung der Neubauinvestitionen und der Finanzierungsmaßnahmen geordnet entwickelt.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Investitionen in Höhe von T€ 7.102 um T€ 4.840 auf T€ 147.232 erhöht. Infolge der Zunahme der

Bilanzsumme verminderte sich die Eigenkapitalquote von 17,7 % auf 17,2 %. Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.137, im Wesentlichen infolge der weiteren Valutierung von Darlehen der Neubautätigkeit. Der Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 76,6 % auf 76,9 %

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2010 insgesamt T€ 2.519, er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.351 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2010	2009
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.733	2.005
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 6.519	- 3.448
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.137	2.538
Zahlungswirksame Veränderungen	1.351	1.095
Finanzmittelbestand 01.01.	1.168	73
Finanzmittelbestand 31.12.	2.519	1.168

Zum 31.12.2010 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital sowie langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gedeckt.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln zum 31.12.2010 in Höhe von T€ 9.707 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 7.794 gegenüber, hieraus ergibt sich ein Netto-Geldvermögen von T€ 1.913 zum Bilanzstichtag.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Nachtragsbericht

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

4. 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 Jahre 2009 und 2010 haben gezeigt, dass die Nachfrage nach preiswerten und vor allem kleinen Wohnungen stabil ist. Dies ist sicherlich auf die gesunkenen Realeinkommen der letzten Jahre und auch auf geringere Leistungen an Arbeitslose und

