



Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht

Gliederung

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Geschäftstätigkeit 2020
- 1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 1.5 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 in Deutschland

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im Jahr 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen, so auch in Deutschland. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist in der ersten Hälfte des Jahres 2020 nach Ausbruch der Pandemie so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Zeitraum von sechs Monaten seit Bestehen der Bundesrepublik. Dies verdeutlicht die Ausnahmesituation des Wirtschaftsjahres 2020. Das statistische Bundesamt stellt für das Jahr 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 am Anfang einer tiefen Rezession befindet. Der konjunkturelle Einbruch fiel im Jahr 2020 jedoch nach den ersten Berechnungen insgesamt niedriger als zu der Zeit der einsetzenden Finanzkrise in 2009 aus.¹

Infolge der Stützungsmaßnahmen des Staates und den damit verbundenen Konsumausgaben ergibt sich für 2020 ein Haushaltsdefizit von rd. 158,2 Milliarden Euro.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland stieg in 2020 gegenüber 2019 um 428.000 auf 2,7 Mio. Personen bei gleichzeitiger Verringerung der Anzahl der Erwerbstätigen um 477.000. Die Arbeitslosenquote stieg daher von 5,0 % auf 5,9 % an.²

Der Kapitalmarkt blieb insgesamt von der Entwicklung unberührt. Die Effektivzinssätze bei Krediten gingen leicht zurück oder blieben annähernd konstant.³

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte trotz der voran beschriebenen Krise ihre Bruttowertschöpfung leicht um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Die Wohnungswirtschaft zeigte sich weiterhin insgesamt in den Jahren sehr unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen, so erhöhten sich die Bauinvestitionen in Neubau, der Modernisierung und der Instandhaltung von Wohnungen zum Vorjahr um 4,0 %. Mit einem Investitionsvolumen von 227 Milliarden Euro entfällt auf den Wohnungsbau mit Abstand der größte Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen, zu denen auch unsere Wohnbaugesellschaft gehört, investierten in 2020 rd. 19 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 5.600 Wohnungen auf 293.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen. Dennoch ist festzustellen, dass immer noch zu wenig gebaut wird. Von den aus Sicht des GdW in 2019 benötigten 320.000 Wohnungen wurde nur eine Fertigstellungsquote von 92 % errichtet. Diese Lücke zeigt sich insbesondere beim öffentlich geförderten Wohnungsbau und dies trotz gesteigener Anzahl der Baugenehmigungen. 2019 lag die Zahl der Baugenehmigungen mit 360.000 rund 4 % über der Anzahl der Genehmigungen des Vorjahres.

Die Mieten im Bestand der GdW Mitgliedsunternehmen haben sich bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % erhöht. Dieser Anstieg entspricht einem Ausgleich der Inflationsentwicklung. Die Mitgliedsunternehmen haben somit im Sinne eines sozialen Auftrags vor dem Hintergrund der Corona Pandemie auf wesentliche Mieterhöhungen verzichtet. Die

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie, Herbst 2020

² Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, Zahlen vom 05.01.2021

³ Deutsche Bundesbank – MFI Zinsstatistik – Kredite nicht finanzieller Kapitalgesellschaften

Durchschnittsmiete der GdW Unternehmen lag zum Jahresende bei 5,86 €/qm, die mittlere Miete aller in Deutschland veröffentlichten Mietspiegel lag mit 7,04 €/qm deutlich darüber.

Langfristig betrachtet sind die Energiekosten weiterhin Preistreiber bei der Entwicklung der Wohnkosten. So stiegen die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Komponenten der Haushaltsenergie um 72 %, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen.⁴

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer am 22.07.2019 veröffentlichten Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt des Ruhrgebiets ein vorhandener Bedarf an Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren. Der Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch steigende Bauland- und Immobilienpreise sowie steigende Baukosten im Neubaubereich. Diese Faktoren, im Zusammenwirken mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, führen letztendlich zu weiter steigenden Mietpreisen.

Eine differenzierte Betrachtung des Wohnungsmarktes ergibt, dass es in Städten wie Bochum, Oberhausen oder Gelsenkirchen jedoch auch ein Überangebot an nicht nachgefragten Immobilien gibt. Der Grund hierfür ist nach den Ausführungen des IW darin zu sehen, dass Neubauten unrenovierte Altbauten in der Nachfrage verdrängen und diese infolge ihres Sanierungsstaus nicht mehr nachgefragt werden (Schrottimmobilien).

Zusätzlich führt der anhaltende Trend eines Zuzugs der Bevölkerung in den urbanen Raum zu dem beschriebenen Nachfrageüberhang an Wohnraum in Ballungszentren des Ruhrgebiets.

Die Autoren der Studie empfehlen den Kommunen zur Verbesserung der Angebotssituation mehr Bauland zur Verfügung zu stellen, um so Investoren für den erforderlichen Neubau anzulocken.⁵

Nach Feststellungen des 1. Ergebnisberichts des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW aus September 2020 werden bundesweit pro Jahr rd. 350.000 Neubauten zur Deckung des Bedarfs benötigt. Tatsächlich liegt die Zahl der Fertigstellungen jedoch unterhalb der Vorgaben. In den Jahren 2016 – 2018 wurden lediglich 284.000 neue Wohnungen errichtet. Der Gesamtbedarf an neuem Wohnraum wird für die kommenden Jahre 2021 – 2025 bundesweit mit 260.000 geschätzt. Von diesem Bedarf entfallen rd. 64 % auf die Zunahme der Nachfrage infolge demographischer Entwicklungen sowie 22 % auf den Ersatzbedarf nicht mehr marktfähiger Immobilien. Die restlichen 14 % betreffen einen gestiegenen Wohnflächenkonsum pro Kopf.

Für das Land NRW beziffert die Studie den aktuellen Wohnungsbedarf 2016 – 2020 auf 61.800 Wohnungen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen liegt 23 % unterhalb des ermittelten Bedarfs. Der Kreis Recklinghausen, zu dem die Stadt Marl zählt, weist in dem vorgenannten Zeitraum einen Bedarf von 1.600 Wohnungen auf, auch hier liegt die Zahl der Fertigstellungen 30 % unter dem Bedarf.⁶

⁴ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2019/2020: Zahlen und Analysen der Jahresstatistik des GdW

⁵ IW Report 28/2019: ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? 22.07.2019

⁶ Ergebnisbericht 1, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf in NRW bis 2040, MHKBG NRW, September 2020

Bei Differenzierung der Wohnungsangebote wird weiterhin, wie seit Jahren schon, ein hoher Bedarf an altersgerechten Wohnungen festgestellt. Auch der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere vor dem aktuellen Hintergrund der Arbeitslosenzahlen, Kurzarbeit und wirtschaftlicher Einschränkungen durch die Corona-Krise, kann vielfach nicht erfüllt werden. Bezahlbares Wohnen bleibt weiterhin ebenfalls ein wichtiges Thema der Wohnungsbaupolitik. In diesem Zusammenhang wird der Ruf nach öffentlich gefördertem Wohnraum wieder spürbar lauter. Für die Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen ist das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen von großer Bedeutung. Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, der mit einem höheren Anteil alleinlebender Menschen im Rentenalter verbunden ist, ist tendenziell mit einer höheren Nachfrage nach öffentlichem Wohnraum zu rechnen. Von den Seniorenhaushalten weisen 52 % ein niedriges Einkommen auf. Auch die sogenannten „Starterhaushalte“ und Partnerhaushalte mittleren Alters verfügen zu rund 50 % nur über ein niedriges Einkommen.⁷

In allen Regionen des Ruhrgebiets ist eine Verminderung der Anzahl öffentlich geförderter, preiswerter Wohnungen festzustellen. Als Reaktion auf diese Tatsache wurde die Bewilligungsmiete für öffentlichen Wohnraum nach den geltenden Förderbestimmungen ab dem Jahr 2021 von der Landesregierung weiter angehoben. Die für die Stadt Marl festgelegte Miete stieg nach den Bestimmungen für 2019 von bisher 5,35 €/qm auf 5,80 €/qm für das Jahr 2020 und auf 5,90 €/qm für 2021 an. Tilgungsnachlässe und Teilschuldenerlasse bei öffentlichen Fördermitteln sollen einen zusätzlichen Anreiz zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen bieten. Dennoch ist die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen vor dem Hintergrund steigender Baulandpreise und weiter steigender Baukosten infolge der aktuell hohen Nachfrage nach Bauleistungen nur schwer darstellbar. Mit einem Mietangebot von durchschnittlich 4,83 €/qm liegen ca. 97 % der Wohnungen unseres Bestands im Bereich der Miete öffentlich geförderter Wohnungen, unabhängig von der tatsächlichen Art der Finanzierung dieser Wohnungen. Derzeit ist rund 1/3 des Bestands an Wohnungen unserer Gesellschaft mit öffentlichen Mitteln finanziert. Der Anteil der Restvaluten öffentlich geförderter Mittel (NRW. Bank / Wohnungsbauförderanstalt Nordrhein-Westfalen (wfa)) zum 31.12.2020 beträgt rund 46 % (Vorjahr: 48 %) der gesamten Verbindlichkeiten unserer Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten. Damit kommt unsere Wohnungsbaugesellschaft dem Auftrag zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums nach.

Der hohen Nachfrage nach preiswertem und barrierearmem Wohnraum kann unsere Gesellschaft im Bereich kleiner und günstiger Wohnungen insgesamt noch nachkommen, jedoch deckt das Angebot nicht mehr in vollem Umfang die Nachfrage, sodass nicht alle Bewerber mit passendem Wohnraum versorgt werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war eine Erhöhung der Nachfrage anhand der vorliegenden Wohnungsanfragen feststellbar sowie eine Verminderung der Kündigungsquote (siehe 1.4).

Nach den Erkenntnissen der Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft lag die Leerstandsquote insgesamt in Deutschland bei 4,7 %. In Großstädten wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt herrscht Vollvermietung. Aktuelle Zahlen für 2020 liegen zum

⁷ Ergebnisbericht 1, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsbaubedarf in NRW bis 2040, MHKBG NRW, September 2020

Kreis Recklinghausen nicht vor. Die Leerstandsquote des Bestands unserer Wohnungsgesellschaft liegt auch weiterhin unter 2,0 %. Der gesamte Wohnungsbestand ist gut nachgefragt, Ausnahmen bilden Siedlungen in schlechten Lagen, die keine zeitgemäße Ausstattung mehr aufweisen und daher teilweise mit Leerständen behaftet sind. Die Zahl der Leerstände zeigt jedoch, dass dies im Wohnungsbestand unserer Gesellschaft Ausnahmen sind. Auch die Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum kann weiterhin nur in beschränktem Umfang gedeckt werden. Durch Neubauten und Nachrüstungen wird schrittweise versucht, das Angebot weiter an die Nachfrage anzupassen. Aufgrund fehlender Grundstücksflächen ist es für unsere Wohnungsbaugesellschaft nur sehr eingeschränkt möglich, das bestehende Wohnungsangebot quantitativ auszuweiten. Die Geschäftsführung sucht daher weiterhin nach Möglichkeiten, auf dem vorhandenen Grundstücksbestand das Angebot an modernem Wohnraum zu ergänzen, um somit partiell zu einer Verbesserung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Marl beitragen zu können.

1.3 Geschäftstätigkeit 2020

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.501 eigenen Wohnungen, 48 gewerblichen Objekten, 719 Garagen und 302 PKW-Stellplätzen. Der Wohnungsbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen ursächlich hierfür ist, dass 24 Wohnungen in der Siedlung Nonnenbusch 101-105 modernisierungsbedingt zurzeit nicht zur Vermietung angeboten werden. Fertigstellungen von Wohnungen im Geschäftsjahr ergaben sich nicht.

Daneben betrieb die Gesellschaft die Geschäftsbesorgung der Alten Marler Wohnungsgenossenschaft eG.

Bauträger- und Erschließungsmaßnahmen wurden, wie in den Vorjahren, nicht durchgeführt.

Bestandsverwaltung

Mieten

Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete von 4,83 € je qm sowie einer hohen Nachfrage nach Wohnraum gegeben. Die Vermietungssituation verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr zum Ende des Geschäftsjahres weiter, die Zahl der vermietungsbedingten Wohnungsleerstände ist ebenfalls weiter rückläufig. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich moderat um 0,14 €/qm. Insgesamt erhöhten sich die Sollmieten in absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr um T€ 326. Hiervon entfallen T€ 50 auf Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel, T€ 96 Erhöhungen bei öffentlich geförderten Wohnungen, T€ 38 auf Anpassungen von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen sowie T€ 142 auf Erhöhungen aus Veränderungen des Vorjahres. Diese betreffen im Wesentlichen den Zuwachs an Sollmieten bei im Vorjahr erstmals bezugsfertigen Wohnungen.

Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen nach den Bestimmungen des BGB im frei finanzierten Wohnraum wurde auch im Geschäftsjahr 2020 weitestgehend verzichtet, um vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Belastungen der Mieter durch die Corona Einschränkungen sowie dem gesellschaftsvertraglichen Auftrag der Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum weiterhin gerecht zu werden.

Vermietungssituation

Zum Jahresende 2020 waren 48 (Vorjahr: 35) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr: 1,0 %). Von den Leerständen zum Jahresende 2020 entfielen 24 (Vorjahr: 10) 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 wurden in 2017/2018 modernisiert, die restlichen Häuser 101 – 111 werden in den Jahren 2020 – 2021 modernisiert. Die Maßnahme wurde Ende 2019 begonnen.

Zum Berichtszeitpunkt beträgt die Leerstandsquote unverändert 1,4 % bei 30 nicht vermieteten Wohnungen. Hiervon entfallen weiterhin 24 Wohnungen auf die Siedlung Nonnenbusch 101 – 105 mit Modernisierungsabsicht im letzten Bauabschnitt.

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen. In 2020 wurden in insgesamt 105 Wohnungen (Vorjahr: 136) 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. Seit Beginn des Programms im Jahr 2010 wurden rund 845 Wohnungen, dies entspricht rd. 24 % des Wohnungsbestandes, modernisiert.

Investitionen und Instandhaltung 2020

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramms rd. T€ 1.676 (Vorjahr: T€ 1.943) aufgewandt. Ziel des Programms ist die Wiederherstellung der Vermietbarkeit der 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 in 2020 insgesamt 105 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt vollständig vermietet. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von rd. T€ 58 pro Jahr. Eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen bei einer Amortisationsdauer von rd. 30 Jahren ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude insgesamt gegeben.

Neben der Modernisierung von Wohnungen begann die Gesellschaft in 2017 mit der Aufwertung der bisher mit Leerständen behafteten Siedlung Johannes-Brahms-Straße 11 – 49 mit insgesamt 209 Wohnungen in 26 Häusern. Die Siedlung wurde in den letzten Jahren schrittweise aufgewertet. Die Arbeiten der Gesamtmaßnahme umfassen den Neuanstrich der Fassaden, Austausch der Hauseingangstüren und Außenbeleuchtung, die Erneuerung der Zuwegungen, Fahrrad- und Müllstellplätze sowie die Herstellung von Terrassen bei Erdgeschosswohnungen. Ziel der Maßnahme ist die Reduzierung des Leerstands von Wohnungen, insbesondere im Bereich der Erdgeschosswohnungen. Im Jahr

2017 erfolgte in einem ersten Schritt der Anstrich des zur Siedlung gehörigen Garagenhofs sowie der Außenanstrich der Häuser Johannes-Brahms-Straße 41 – 49, welcher in 2019 mit den Häusern 31 – 39 fortgesetzt wurde. Auch 2020 wurde die Maßnahme mit der Häuserreihe 21 – 29 fortgesetzt. Die geplanten Kosten der Maßnahme betragen insgesamt rd. 1,5 Mio. €, sie wird bis 2022 mit der Häuserreihe 11 – 19 abgeschlossen sein.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der zugerechneten Personal- und Sachaufwendungen verblieben mit 5,4 Mio. € auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 5,5 Mio. €).

Investitionstätigkeit 2020

a) Neubau

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Neubaumaßnahmen fertiggestellt.

b) Modernisierung

In 2018 wurde die Ende 2016 begonnene umfassende Modernisierung von 16 Wohnungen „Nonnenbusch 113 – 115“ abgeschlossen. Die Modernisierungsmaßnahme wird ab 2019 mit den Häusern „Nonnenbusch 101 – 111“ fortgesetzt. Im ersten Bauabschnitt der Maßnahme erfolgt zunächst die Sanierung der Häuser 107 – 111. Ab 2020 werden dann die restlichen Häuser 101 – 105 modernisiert. Die Maßnahme soll im Sommer 2021 abgeschlossen sein. Die Arbeiten umfassen die vollständige Entkernung der Wohnungen, den Anbau neuer und größerer Balkone sowie den Anbau von zwei Aufzugsanlagen. Zusätzlich wurden ergänzend 5 neue Garagen errichtet. In den Jahren 2017 bis 2020 fielen im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ T€ 4.798 Modernisierungskosten an, hiervon entfielen T€ 3.001 auf das Jahr 2020. Die Gesamtkosten der beiden letzten Bauabschnitte betragen nach den Planungen rd. T€ 5.200. Die Vergaben der Arbeiten waren zum Berichtszeitpunkt im Wesentlichen erfolgt. Die Mietverträge mit den verbliebenen Mietparteien der Wohnungen wurden aufgrund der notwendigen Entkernung und zwischenzeitlichen Unbewohnbarkeit der Wohnungen während der Modernisierungsarbeiten bereits gekündigt.

Im Zuge des Neubaus eines Wohngebäudes mit 14 Wohnungen „Glatzer Straße 15a“, siehe Punkt c) plant die Gesellschaft die Modernisierung der umliegenden Häuser Glatzer Straße 15, 17 und 19 mit insgesamt 60 Wohnungen. Die Maßnahme sieht vor, dass die Gebäude eine energetische Sanierung erhalten (Fassadendämmung und Austausch der vorhandenen Fenster). Daneben erhalten die Wohnungen größere und moderne Balkone sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes. Zusätzlich werden die Aufzüge der Gebäude modernisiert. Die Kosten der Maßnahme werden mit T€ 2.200 kalkuliert. Die Finanzierung der Maßnahme ist mit KfW-Mitteln und ergänzend mit Kapitalmarktmitteln geplant. In Anschluss an die vorgesehene Fertigstellung des benachbarten Neubaus in 2022 soll die Maßnahme beginnen. Mit einer Bauzeit von drei Jahren wird gerechnet.

c) Neubauplanungen 2021 - 2030

Die Geschäftsführung hat ein umfassendes Programm zur Planung des Neubaus von Wohnungen und Garagen aufgestellt. Das Programm sieht vor, bestehende Baulücken im Grundstücksbestand der Gesellschaft zu schließen, um so im Rahmen von Nachverdichtungen Grundstücke besser zu nutzen und in vorhandenen Siedlungen zusätzlichen

Wohn- und Parkraum anzubieten. In diesem Zuge wurden Bauvoranfragen gestellt und die geplanten Neubaumaßnahmen in den mehrjährigen Finanzplan aufgenommen. Ziel ist es, jährlich eine Baumaßnahme zu realisieren mit Ausnahme des Jahres 2023, welches weitestgehend ohne größere Investitionen abgeschlossen werden soll zur Rückführung von mittelfristigen Finanzmitteln aus der Vorfinanzierung der notwendigen Eigenmittel der in den Jahren 2016 – 2019 realisierten Groß-Maßnahme „Clara-Wieck-Straße 1 – 9“ mit insgesamt 84 Wohnungen.

Das Bauprogramm der Wohnungsneubauten hat ein geplantes Bauvolumen von insgesamt ca. 33 Mio. € und dient der Schaffung von ca. modernen 133 Wohnungen mit einer geschätzten Wohnfläche von 8.270 qm. Vorbehaltlich der Genehmigungen der geplanten Maßnahmen durch die zuständigen Behörden teilt sich das Bauprogramm wie folgt auf:

Nr.	Maßnahme	Ausführung	WE	Fläche in qm	Baukosten in T€
1	Glatzer Straße 15a	2021-2022	14	840	4.815
2	Langehegge 196	2024-2025	14	1.070	4.000
3	Nonnenbusch 64 a/b	2024-2026	28	1.680	8.500
4	Gleiwitzer Straße 2-8	2026-2027	28	1.680	5.700
5	In den Gärten	2027-2029	33	2.100	6.550
6	Max-Reger-Straße	2029-2030	16	900	3.400
	Gesamt		133	8.270	32.965

Die Finanzierung der Maßnahmen zu Nr. 1 – 5 ist weitestgehend mit Kapitalmarktmitteln geplant, die Maßnahme Nr. 6 soll den Wohnungsbestand in der Großsiedlung „Max-Reger-Straße / Johannes-Brahms-Straße“ ergänzen und ist als preisgebundene Neubaumaßnahme unter Einsatz öffentlicher Mittel vorgesehen.

Neben der Herstellung von barrierefreien 2 – 3 Raum Wohnungen plant die Gesellschaft auch den Bau von 4 -5 Raum Wohnungen für Familien, die nach den derzeitigen Erkenntnissen nachgefragt und im eigenen Bestand nicht ausreichend vorhanden sind.

Zum Berichtszeitpunkt in konkreter Planung befindet sich die Maßnahme Nr. 1. Seit dem Jahr 2016 plant die Gesellschaft auf einem vorhandenen Grundstück „Glatzer Straße“ den Neubau einer Nachverdichtungsmaßnahme von 14 Wohnungen und 25 PKW Stellplätzen. Ein Bauantrag wurde gestellt, eine Baugenehmigung lag zum Berichtszeitpunkt vor. Der Baubeginn ist im April 2021 vorgesehen. Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ fielen bisher Planungskosten von T€ 70 an. Die Finanzierung des Neubaus erfolgt mit KfW-Mitteln und ergänzend mit Kapitalmarktmitteln. Das vorhandene Grundstück bildet die Eigenmittel ab. Die geplante Miete nach Fertigstellung wird mit 8,50 €/qm kalkuliert.

Neben der Planung des Neubaus von Wohnraum wurden im Zuge des langfristigen Bauprogramms Bauvoranfragen zum Neubau von Garagen auf vorhandenen Grundstücken zur Ergänzung des aktuellen Bestands eingereicht. Die Voranfragen wurden positiv beschieden. Entsprechende Bauanträge werden gestellt. Insgesamt umfasst das Programm 41 zusätzliche PKW Garagen in den Siedlungen Heinrich-Heine-Straße, Nonnenbusch, Brüderstraße und Nachtigallenweg. Die geplanten Kosten werden mit ca. T€ 600 geschätzt. Die kalkulierten Mieten der Garagen liegen bei 50,00 € - 60,00 €, je nach Wohngebiet.

Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ fielen in 2020 für die Planung der Maßnahmen T€ 1 an.

Der geplante Neubau von rd. 100 Wohnungen auf einem städtischen Grundstück in Marl-Mitte eines ehemaligen Hallenbadgeländes konnte nicht realisiert werden. Die im Posten „Bauvorbereitungskosten“ angefallenen Planungskosten in Höhe von T€ 9 wurden abgeschrieben.

Investitionen und Instandhaltung 2021

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2021 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 12.560 für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 7.465 als Herstellungskosten und T€ 5.095 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 6.040 Darlehensmitteln, mit T€ 5.260 eigenen Mitteln der Innenfinanzierung aus dem laufenden Cash-Flow sowie mit T€ 1.260 durch die Inanspruchnahme von Unternehmenskreditlinien.

Von den Fremdmitteln entfallen T€ 1.800 auf den Neubau von 28 Wohnungen „Nachtigallenweg 5 -7“, T€ 1.990 betreffen KfW-Mittel zur Modernisierung der Siedlung „Nonnenbusch“ und T€ 2.250 den Neubau von 14 Wohnungen „Glatzer Straße 15a“.

Die geplanten Herstellungskosten beinhalten mit T€ 2.500 den Neubau von 28 Wohnungen „Nachtigallenweg 5 -7“, mit T€ 2.500 die Modernisierung der Häuser „Nonnenbusch 101 - 111“ und mit T€ 2.250 den Neubau „Glatzer Straße 15a“. Daneben sind T€ 200 für die Errichtung von Garagen geplant.

Für die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung ergeben sich geplante Ausgaben von rd. T€ 15.

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sehen im Wesentlichen die Einzelmodernisierung von Wohnungen vor, für die Kosten in Höhe von T€ 1.500 anfallen werden. Für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen werden im Jahr 2020 insgesamt T€ 3.275 zur Verfügung gestellt. Die Aufwendungen beinhalten T€ 350 für den letzten Bauabschnitt des Anstrichs und Neugestaltung der Zuwegungen der Häuser Johannes-Brahms-Straße 11 – 19. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen sind T€ 2.000 vorgesehen.

Abriss und Neubau

Mit dem Abriss eines auf dem Grundstück „Nachtigallenweg 5“ im Stadtteil Marl-Hamm nicht mehr zeitgemäßen Gebäudes mit 16 Wohnungen wurde Ende 2019 begonnen. Der Abriss war im Februar 2020 abgeschlossen. Die Baugenehmigung zum Neubau von zwei Häusern mit 28 Wohnungen und 3 Garagen auf dem Grundstück liegt vor. Das Bauvorhaben wurde Ende Februar 2020 begonnen und soll im Sommer 2021 bezugsfertig sein. Die geplanten Gesamtkosten betragen voraussichtlich T€ 4.700. Die Finanzierung ist mit T€ 3.360 KfW-Mitteln, mit T€ 440 Bankdarlehen und mit T€ 900 Eigenmitteln (inkl. des Grundstückswerts von T€ 208) geplant. Im Posten „Anlagen im Bau“ sind inkl. der aktivierten Eigenleistungen und Fremdmittelzinsen T€ 1.592 erfasst. Kapitalmarktmittel waren zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 2.000 valuiert.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	20,5	20,4
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	1,4	1,6
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen sowie korrigiert um sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge)	T€	5.099	4.572
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m ²	4,83	4,69
Instandhaltungskosten pro Jahr	€/m ²	20,83	21,04
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	1,6	2,1
Wohnungswechsel*	Anz.	275	354
Fluktuationsquote	%	7,8	10,6
Leerstandsquote**	%	1,4	1,0

*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 33 (Vorjahr:56) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 6,9 % (Vorjahr: 8,5 %))

** davon wegen Abbruch / Modernisierung: 0,6 % (Vorjahr: 0,3 %)

1.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft verfügt über einen Betriebsrat mit drei Mitgliedern. In unregelmäßigen Abständen und nach Bedarf werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Mitglieder des Betriebsrats 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.

Zusätzlich besteht eine Betriebsvereinbarung zur flexiblen Arbeitszeit. Daneben bietet die Gesellschaft den Mitarbeiter /-innen individuelle Teilzeitmodelle zur flexiblen Arbeitszeit sowie ein Car-Sharing der vorhandenen Service-Fahrzeuge an.

Im Zuge der COVID-19 Pandemie hat die Gesellschaft ein Hygiene-Konzept entwickelt, um die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen am Arbeitsplatz gesundheitlich zu schützen. Zudem werden seitens des Arbeitgebers auf freiwilliger Basis mobile Arbeitsplätze angeboten falls dies betrieblich möglich ist.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme erhöhte sich infolge der Investitionstätigkeit sowie der Zunahme flüssiger Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.458 auf T€ 144.266. Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 4.853 stehen Abschreibungen von T€ 4.354 gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich geringfügig infolge des erzielten Jahresüberschusses, die Eigenkapitalquote steigt leicht an. Der Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss wurde vom Anstieg der Bilanzsumme nahezu kompensiert, sodass die Eigenkapitalquote nur geringfügig auf 20,5 % (Vorjahr: 20,4 %) anstieg. Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen erhöhten sich um T€ 1.744. Den Zugängen durch Neuvalutierung von Darlehen in Höhe von T€ 7.330 stehen Abgänge von T€ 1.324 und laufende Tilgungen von T€ 4.262 gegenüber.

Von den Valutierungen entfallen T€ 2.800 auf Darlehen der Neubautätigkeit, T€ 1.240 auf Umschuldungen bei auslaufenden Zinsfestschreibungen und T€ 3.290 Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit der Modernisierungstätigkeit, hiervon betreffen T€ 300 die Sanierung des städtischen Theaters.

Die Abgänge entfallen mit T€ 1.213 auf Umschuldungen und mit T€ 111 auf Rückzahlungen bei Auslauf der Zinsbindungsfrist.

Der Anstieg der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ resultiert aus einer Zunahme der Kostenvorlage der Gesellschaft aus der Modernisierung des städtischen Theaters.

Der Anstieg der flüssigen Mittel ergibt sich im Wesentlichen aus der Valutierung eines mittelfristigen Kredits in Höhe von T€ 1.800, welcher Anfang 2023 zurückgeführt werden soll.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere die „Sonstigen Rückstellungen“ um T€ 180 wegen Bildung von Rückstellungen infolge eines gegenüber der Gesellschaft anhängigen Gerichtsverfahrens aus Schadenersatzforderungen.

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Saldo um T€ 1.111 im Wesentlichen infolge der Rückzahlung eines kurzfristigen Kredits von T€ 1.000, der durch einen mittelfristigen Kredit von T€ 1.800 abgelöst wurde.

Die langfristigen Rückstellungen nahmen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 327 zu. Von der Zunahme entfallen T€ 162 auf die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ infolge des Weiteren Absinkens des der Bewertung zugrunde liegenden Abzinsungssatzes sowie des gestiegenen Dynamisierungssatzes der Ansprüche. Weitere T€ 165 betreffen die erstmalige Bildung einer Rückstellung zu Beihilfeansprüchen zu Pensionsverpflichtungen, die bei den „Sonstigen Rückstellungen“ ausgewiesen wurden.

Die „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 100 infolge der Auflösung der in Vorjahren abgegrenzten Teilschulderlasse

zu NRW.BANK Darlehen über die Laufzeit der Mietpreisbindung. Neue Teilschulderlasse wurden im Geschäftsjahr nicht empfangen.

2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft inkl. eingezahlter Bausparguthaben beträgt zum 31.12.2020 insgesamt T€ 1.249. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.030 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.930	5.849
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 4.854	- 4.521
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.046	- 1.670
Zahlungswirksame Veränderungen	1.030	- 342
Finanzmittelbestand 01.01.	219	561
Finanzmittelbestand 31.12.	1.249	219

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache der Veränderung sind im Vorjahr erhaltene nicht zahlungswirksame Tilgungszuschüsse, die im Geschäftsjahr 2020 nicht anfielen. Daneben haben verminderte Auszahlungen für Zinsaufwendungen sowie höhere erhaltene Anzahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebskosten zu einem Anstieg beigetragen.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, im Wesentlichen den Neubau von Wohnungen betreffend.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 7.330, denen Auszahlungen für Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von T€ 6.586 und für Zinsen von T€ 1.789 gegenüberstehen. Der Cash-Flow erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich infolge der Valutierung eines mittelfristigen Kredits zu Beginn des Jahres in Höhe von T€ 1.800.

Zum 31.12.2020 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 31.12.2020 beläuft sich auf - T€ 370 (Vorjahr: - T€ 1.962), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden. Die Anfang 2020 valuierten mittelfristigen Darlehen in Höhe von T€ 1.800 wurden dabei dem langfristigen Bereich zugeordnet. Sie sollen nach dem vorliegenden Finanzplan der Jahre 2020 – 2024 Anfang 2023 aus Barmitteln zurückgezahlt werden, alternativ bei Eintritt unplanmäßiger, nicht aufschiebbarer Investitionen durch ein grundpfandrechlich gesichertes langfristiges Darlehen abgelöst werden.

Die Unterdeckung ergibt sich im Wesentlichen weiterhin aus der Vorfinanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Ein im Vorjahr kurzfristig eingeräumter Kontokorrentkredit in Höhe von T€ 1.003 wurde im Vorjahr den kurzfristigen Verpflichtungen zugerechnet. Dieser wurde Anfang 2020 zurückgezahlt. Zur Vorfinanzierung der Eigenmittel der geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Jahre 2020 bis 2021 wurden Anfang 2020 zwei mittelfristige Kredite in Höhe von T€ 1.000 bzw. T€ 800 aufgenommen. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit wird die Gesellschaft erstmals in den Jahren 2019 – 2020 eingeräumte Kreditlinien revolvingend in Anspruch nehmen, die Ende 2022 zurückgeführt werden sollen.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln inkl. eingezahlter Bausparguthaben zum 31.12.2020 in Höhe von T€ 9.890 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 10.260 gegenüber, sodass sich eine negative Stichtagsliquidität von - T€ 370 ermittelt.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2020 zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit nicht in Anspruch genommen.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 hat sich nicht vollständig planmäßig entwickelt. Das für 2020 geplante Ergebnis von T€ 420 wurde insgesamt jedoch erreicht. Den insgesamt über den Planungen liegenden Erträgen stehen im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen für die Bildung von Rückstellungen gegenüber, die bei Planerstellung nicht erkennbar waren.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2020 ein Jahresergebnis von T€ 418 (Vorjahr: T€ 473) erwirtschaftet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

	2020	2019
	T€	T€
Deckungsbeitrag laufende Geschäftstätigkeit	5.132	4.759
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	371	325
Personal- und Sachaufwand	- 2.734	- 2.794
Betriebsergebnis	2.769	2.290
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 1.828	- 2.020
Neutrales Ergebnis	- 523	203
Ergebnis vor Ertragssteuern	418	473
Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	418	473

Das Betriebsergebnis verbesserte sich um T€ 479 aufgrund höherer Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung.

Hausbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 540. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen eine Zunahme der Sollmieten in Höhe von T€ 392 sowie ein um T€ 119 verbessertes Ergebnis der Umlagen bei Betriebs- und Heizkosten. Den höheren Erträgen der Hausbewirtschaftung stehen um T€ 148 höhere Gebäudeabschreibungen infolge der Fertigstellung von Wohnungen gegenüber.

Die Fremdkosten für Instandhaltung nach Berücksichtigung von erstattungsfähigen Versicherungsschäden verblieben mit T€ 4.890 unterhalb des Vorjahresaufwands (Vorjahr: T€ 4.950) und haben zur Ergebnisverbesserung beigetragen.

Die Sollmieten vor Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 326. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus Zunahmen der Mieten durch im Vorjahr erstmals bezogene Wohnungen des Neubaus. Im laufenden Jahr ergaben sich Mieterhöhungen von insgesamt T€ 184. Hiervon entfallen T€ 95 Erhöhungen bei preisgebundenen Wohnungen durch Anpassung der Kostenmiete nach Vorgaben des Fördermittelgebers. Weitere T€ 50 Mietzuwächse ergaben sich nach Mieterwechsel bei modernisierten Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten infolge Wohnungsleerstand verminderten sich infolge der verbesserten Nachfragesituation um T€ 66 gegenüber dem Vorjahr auf T€ 189.

Im Bereich der Neubautätigkeit verminderten sich die aktivierten Eigenleistungen gegenüber 2019 um T€ 187 durch die Verringerung der Neubautätigkeit nach Fertigstellung aktueller im Bau befindlicher Objekte.

Die Umsatzerlöse aus „Anderen Lieferungen und Leistungen“ verblieben auf Vorjahresniveau, in diesem Bereich konnten die Umsätze nicht gesteigert werden. Die Geschäftsführung strebt in den kommenden Jahren eine moderate Steigerung der Umsätze im Bereich der „Anderen Lieferungen und Leistungen“ durch Neuverhandlungen langfristig bestehender Verträge an. Im Bereich der Erträge aus Erbbauzinsen können Ertragssteigerungen nur partiell realisiert werden, da die Höhe der vereinbarten Erbbauzinsen in den überwiegenden Fällen an extern vorgegebene Indexklauseln gekoppelt ist.

Der Personal- und Sachaufwand hat sich planmäßig entwickelt. Die laufenden Löhne und Gehälter haben sich fluktuationsbedingt gegenüber dem Vorjahr um T€ 18 vermindert. Die Lohnnebenkosten entwickelten sich analog. Vom Aufwand der Lohnnebenkosten wurden T€ 235 dem neutralen Ergebnis zugeordnet, da Rückstellungen für Beihilfeschüsse zu bilden waren, die in den Folgejahren sukzessive in Anspruch genommen werden.

Die Aufwendungen für Altersversorgung waren im Vorjahr infolge des weiteren Absinkens des Zinssatzes zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sowie eines Anstieges des Dynamisierungszinssatzes der Versorgungsansprüche stark belastet. Im Geschäftsjahr 2020 verminderten sich die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 81 infolge vermindert geänderter Parameter der Bewertung der Rückstellungen.

Finanzergebnis

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis beinhaltet aktivierte Zinsen während der Bau-phase bei Neubauten in Höhe von T€ 9 (Vorjahr: T€ 90), Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel oder Zinserträge aus der Abzinsung von lang- und mittelfristigen Rückstellungen fielen im Geschäftsjahr nicht an (Vorjahr: T€ 1). Die im Geschäftsjahr angefallenen Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 70 werden dem neutralen Ergebnis zugerechnet. Die Aufwendungen beinhalten Darlehenszinsen von T€ 1.787 (Vorjahr: T€ 2.044) und Zinsaufwendungen von T€ 46 (Vorjahr: T€ 45) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 17) an. Das Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der verminderten Darlehenszinsen bei Dauerfinanzierungsmitteln durch die Zinsdegression bei Annuitätendarlehen und verbesserten Zinskonditionen bei Anschlussfinanzierungen.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist belastet durch die Bildung von kurzfristigen Rückstellungen zu einer anhängigen Schadenersatzklageforderung in Höhe von T€ 187 sowie langfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 235 für zukünftige Beihilfeansprüche. Weiterhin haben Abrisskosten in Höhe von T€ 158 (Vorjahr: T€ 66) das Ergebnis belastet.

Periodenfremde Erträge fielen im Geschäftsjahr mit T€ 70 an, sie betreffen Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen, die im Geschäftsjahr gebildet wurden. Im Vorjahr ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 294 aus Tilgungszuschüssen bei KfW-Darlehen.

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von T€ 418 erzielt, der um T€ 2 unter dem geplanten Ergebnis in Höhe von T€ 420 des Wirtschaftsplans 2020 liegt.

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 von 45 bis 60 qm Wohnfläche sind generell nachgefragt, vorrangig bei Singlehaushalten mit geringem Einkommen, welche zu den nachfragestarken Gruppen unserer Gesellschaft gehören. Vermietungsschwierigkeiten bestehen ausschließlich bei Wohnungen mit nicht mehr zeitgemäßem Standard, unattraktiver Lage und Mängeln im Wohnumfeld. Hier sieht die Geschäftsführung weiterhin Chancen der zukünftigen Entwicklung durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen, 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 wie in den Vorjahren bemüht, diese Chancen zu realisieren, z.B.

durch den Neubau barrierefreier Wohnungen, den Anbau von Aufzügen an bestehende Gebäude, die Neugestaltung von Hauszuwegungen, den Umbau von Bädern sowie die Schließung noch vorhandener Baulücken. Die weiterhin günstige Leerstandsquote bestätigt insgesamt die Richtigkeit des seit nunmehr 11 Jahren eingeschlagenen Weges der Geschäftsführung.

Weitere Chancen können sich durch eine Intensivierung der Kundennähe bzw. des Kundenservices (persönliche Ansprechpartner, Herausgabe einer Mieterzeitschrift, verbesserte Kommunikation mittels Internetauftritt und Mitarbeiter vor Ort u.a.) und einer positiven Außendarstellung (z.B. Betrieb von Elektrofahrzeugen) ergeben, um sich von Mitbewerbern im lokalen Wohnungsmarkt weiter positiv abzugrenzen. Hierzu wurde in 2017 ein Image-Film veröffentlicht, der dazu beitragen soll, die Außendarstellung weiter zu verbessern. Die Bereitstellung eines Car-Sharing-Angebots zur Erweiterung des Mieterservice, zur Verbesserung der Parkplatzsituation sowie zur Reduzierung der Co²-Emissionen ergänzt die Maßnahmen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mögliche Risiken können sich aus der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Marl ergeben, welche zu einer weiteren Entspannung des regionalen Wohnungsmarktes, insbesondere im Bereich von mit Instandhaltungsstau behaftetem Geschosswohnungsbau, führen können. Die Analyse des Wohnungsbestands der Gesellschaft zeigt, dass derartige Siedlungen mit vorhandenem Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nur in geringem Umfang vorhanden sind. Hierzu zählt die Siedlung Halterner Straße 97 – 121 mit insgesamt 124 Wohnungen aus Anfang der 60er Jahre, die aufgrund ihrer Lage und ihres baulichen Zustands wenig Möglichkeiten einer erfolgreichen Modernisierung bietet. Diese Siedlung wird entsprechend dem Gesellschaftszweck vorgehalten, um preiswerten Wohnraum für breite Schichten anbieten zu können.

Die Sanierung des städtischen Theaters hat seit 2019 und wird in den Folgejahren die Finanzlage der Gesellschaft zusätzlich belasten, da nach den Feststellungen unabhängiger Gutachter erhebliche Investitionen von rd. 1,3 Mio. € in die Gebäudetechnik, insbesondere im Bereich des Brandschutzes erforderlich sind, um das Gebäude weiter sicher betreiben zu können. Hierzu tritt die Gesellschaft finanziell aktuell in Vorlage. Zur Reduzierung der finanziellen Belastung wurde mit der Stadt Marl der bestehende Mietvertrag zum Theater ergänzt um eine Mietanpassung, die 50 % der anfallenden Kosten der Theatersanierung durch eine Mietanpassung zum 01.01.2019 bis zum Auslauf des Mietvertrages zum 31.12.2027 refinanzieren soll. Zusätzlich wurden Kapitalmarktmittel in Höhe von T€ 500 aufgenommen, die in 2019 und in 2020 abgerufen wurden.

Risiken aus Preisänderungen oder Zahlungsstromschwankungen sind auf Grund monatlich eingehender Mietzahlungen, monatlicher 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.

Die finanziellen Risiken der seit über einem Jahr herrschenden allgemeinen Wirtschaftskrise infolge der von der Bundesregierung erlassenen Auflagen im Zuge der COVID-19

Krisen sind für unsere Gesellschaft insgesamt abschätzbar. Nach den Bestimmungen des Gesetzgebers wurde das Mietrecht für einen derzeitigen Zeitraum von rund drei Monaten im Geschäftsjahr gelockert in der Art, dass Kündigungen aufgrund von Mietzahlungsverzug unter bestimmten Voraussetzungen nicht erfolgen dürfen. Auch sind die rückständigen Mietzahlungen in diesem Zeitraum bei Vorliegen der Voraussetzungen zu stunden. Das finanzielle Risiko ist jedoch begrenzt, da die betroffenen Mieter nicht von der Mietzahlungspflicht entbunden werden, sondern Hilfen öffentlicher Stellen in Anspruch nehmen können. Der Zahlungsfluss unserer Gesellschaft wurde hierdurch im Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt.

Risikomanagement

Mit verschiedenen detaillierten Wirtschafts-, Finanz- und Budgetplänen sowie Controlling Instrumenten 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 mit den relevanten Kennzahlen vor und berichtet hierzu. Zudem wurde in 2012 erstmals ein umfassendes Organisationshandbuch erstellt, welches insbesondere die Dokumentation der risikopolitischen Grundsätze sowie Antikorruptionsverhaltensgrundsätze enthält. Die Einhaltung der Bestimmungen des Datenschutzes werden jährlich von einem externen Datenschutzbeauftragten überprüft, notwendige Anpassungen organisatorischer Abläufe werden nach Beratung mit dem Datenschutzbeauftragten vorgenommen.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 ist positiv. Das im Wirtschaftsplan 2021 festgelegte Instandhaltungsbudget wurde in den ersten Monaten des Wirtschaftsjahres 2021 eingehalten. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit wurden Kreditlinien in Höhe von 1,5 Mio. € (inkl. einer Reserve von T€ 500) bereitgestellt und kurzfristig bei Bedarf revolvingend partiell in Anspruch genommen.

Die Entwicklung der Mietforderungen und Zahlungseingänge zeigt zum Berichtszeitpunkt (Anfang April 2021) trotz der weiterhin anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Krise keine gravierende Veränderung.

Wesentliche weitere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft insgesamt negativ beeinflussen könnten, sind derzeit 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. Festzinsausläufe werden auf Synergieeffekte laufend untersucht und entsprechend prolongiert. Aufgrund der in der Regel gleichbleibenden ursprünglichen Darlehensrestlaufzeiten und der teilweise steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

In 2020 wurden neue Vereinbarungen zu im Wirtschaftsjahr auslaufenden Darlehensverträgen mit Restvaluten von T€ 8.050 zu Zinssätzen von 0,81 % bis 2,49 % (Forward Konditionen aus 2017) abgeschlossen. Die bisherigen vereinbarten Zinssätze beliefen sich auf 3,50 % bis 4,89 %. Aus dem Neuabschluss der Zinsvereinbarungen ergibt sich eine anfängliche jährliche Reduzierung des Zinsaufwands in Höhe von rd. T€ 206.

4. Ausblick

Im Fokus der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie steht unverändert die zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Stadt Marl sowie die Entschuldung der Gesellschaft. Infolge der unverändert günstigen Zinslandschaft sucht die Gesellschaft weiterhin nach Möglichkeiten, ihren Wohnungsbestand durch kleinere Neu- baumaßnahmen insbesondere im barrierefreien Wohnungsbau zusätzlich sinnvoll zu ergänzen. Hierzu hat die Geschäftsführung einen langfristigen Investitionsplan bis zum Jahr 2030 erarbeitet.

Der Situation auf den weiterhin entspannten Mietwohnungsteilmärkten wird auch zukünftig durch Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Der in 2015 erfolgte Abbruch von drei Hochhausanlagen Max-Reger-Straße 8 – 12 hat die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft belastet, durch vorausschauende Planungen konnten Jahresfehlbeträge jedoch vermieden werden. Auch der notwendige Neubau von 84 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in den Jahren 2016 – 2019 wird die finanziellen Eigenmittel der Gesellschaft bis einschließlich 2022 binden, so dass keine Gewinnausschüttungen sowie keine weiteren wesentlichen Investitionen in den restlichen Wohnungsbestand aus eigenen Mitteln möglich sind. Insbesondere die Ende der 50-er Jahre errichtete Siedlung Nonnenbusch 101 – 111 benötigt eine umfassende Modernisierung zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit. Die hierfür benötigten Eigenmittel können nicht in vollem Umfang aus der Innenfinanzierung zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist gesichert, die Arbeiten im letzten Bauabschnitt befinden sich in der Durchführung.

Nach dem vorliegenden Finanzplan der Jahre 2021 – 2025 sind die Investitionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, zur Rückführung mittelfristiger Fremdmittel. Ab dem Jahr 2024 stehen der Gesellschaft wieder Eigenmittel aus der Innenfinanzierung zur Verfügung.

Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplan 2021 - 2025

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2021 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 1.292 aus. Die erwarteten Umsatzerlöse des Jahres 2021 erhöhen sich aufgrund geplanter Mietanpassungen sowie dem Bezug von neu errichteten Wohnungen und vollständig modernisierten Wohnungen. Das Instandhaltungsbudget wird auf 5,2 Mio. € festgelegt. Der Rückgang der Zinsaufwendungen infolge der Zinsdegression und die Neuvereinbarung von Zinskonditionen werden das Jahresergebnis 2021 weiter entlasten. Daneben führt die weiterhin gute Vermietungssituation zu einer Verringerung der Miet- und Umlageausfälle sowie mieterwechselbedingter Instandhaltungskosten.

Die Mehrjahresplanung der Jahre 2022 – 2025 sieht Jahresüberschüsse vor.

Der mittelfristige Finanz- und Investitionsplan der Jahre 2021 – 2025 zeigt, dass die zum 31.12.2020 vorhandenen flüssigen Mittel von T€ 1.249 infolge des Einsatzes der für den Neubau von 84 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit benötigten Eigenmittel vollständig abschmelzen werden und die Finanzlage der Gesellschaft durch die Aufnahme eines mittelfristigen Kredits bis 2022 gestützt wird. Die Rückführung soll dann Anfang 2023 erfolgen.

Die Geschäftsführung erwartet für die Jahre 2021 bis 2025 insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wobei die Auswirkungen der aktuellen allgemeinen Wirtschaftskrise infolge der Corona-Pandemie insgesamt noch nicht absehbar sind. Durch die von der Bundesregierung angestoßenen finanziellen Hilfsprogramme geht die Geschäftsführung jedoch davon aus, dass die Wohnungswirtschaft weiterhin nicht von gravierenden nachhaltigen Auswirkungen betroffen ist.

5. Zweckerreichung

Mit der umfangreichen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit im Wohnungsbestand sowie einer weiterhin moderaten Durchschnittsmiete hat die Gesellschaft der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung, „...den Wohnungsbau im Gebiet der Stadt Marl zu fördern, indem sie dort Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung sowie (Wohn-) Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung schafft. Darüber hinaus kann die Gesellschaft in Abstimmung mit der Stadt Marl allgemeine städtebauliche Aufgaben übernehmen...“ auch im Geschäftsjahr 2020 voll entsprochen, insbesondere vor dem Hintergrund der immer wieder geführten öffentlichen Diskussion zur Bedeutung städtischer Wohnungsgesellschaften als Handlungsinstrument der Wohnungsmarktregulierung sowie des vorhandenen Bedarfs an öffentlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum.

Schwerpunkte unserer Tätigkeit werden auch in Zukunft die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sowie des Stadtbildes sein. Durch punktuelle Ergänzungen bzw. Erneuerungen des vorhandenen Wohnungsbestands und durch Wohnumfeldmaßnahmen trägt die Gesellschaft dazu bei, das Stadtbild zu verbessern.

Marl, 4. Mai 2021

Neue Marler Baugesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Thier

Bilanz zum 31. Dezember 2020
Aktiva
Passiva

	31.12.2020		Vorjahr Euro	31.12.2020		Vorjahr Euro
	Euro	Euro		Euro	Euro	
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen		97.612,75	133.073,00			
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.215.862,28		124.719.618,66			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.396.716,07		7.960.329,56			
Grundstücke ohne Bauten	2.166,10		2.166,10			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	722.254,63		722.254,63			
Technische Anlagen und Maschinen	15.019,00		20.031,00			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.424,88		135.863,45			
Anlagen im Bau	1.591.677,01		0,00			
Bauvorbereitungskosten	79.468,81	134.140.588,78	48.052,79			
Finanzanlagen						
Beteiligungen		25.600,00	25.600,00			
Anlagevermögen insgesamt		134.263.801,53	133.766.989,19			
Umlaufvermögen						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
Unfertige Leistungen	8.200.347,83		8.135.603,10			
Andere Vorräte	98.665,60		141.993,30			
Geleistete Anzahlungen	100.149,00	8.399.162,43	0,00			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
Forderungen aus Vermietung	127.294,49		127.414,38			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.011,76		1.058,38			
Sonstige Vermögensgegenstände	223.924,87	352.231,12	229.787,08			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	833.077,57		47.871,48			
Bausparguthaben	415.788,07	1.248.865,64	355.503,33			
Rechnungsabgrenzungsposten						
Geldbeschaffungskosten	101,61		169,36			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.262,33	2.363,94	1.688,88			
Bilanzsumme		144.266.424,66	142.808.078,48			
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital					3.640.260,00	3.640.260,00
Gewinnrücklagen						
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.820.130,00		1.820.130,00			
Andere Gewinnrücklagen	23.703.043,40	25.523.173,40	23.230.236,66			
Jahresüberschuss					418.015,71	472.806,74
Eigenkapital insgesamt					29.581.449,11	29.163.433,40
Rückstellungen						
Rückstellungen für Pensionen	1.839.838,00		1.678.150,00			
Sonstige Rückstellungen	380.338,85	2.220.176,85	34.743,54			
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.236.752,41		99.653.705,36			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.093.720,60		1.118.852,85			
Erhaltene Anzahlungen	8.590.734,38		8.439.427,87			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	469.819,17		375.783,85			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	777.131,41		884.622,89			
Sonstige Verbindlichkeiten						
davon aus Steuern 37.778,64€ (38.412,74 €)	42.672,84	111.210.830,81	39.498,20			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 624,15€ (0,00 €)						
Rechnungsabgrenzungsposten						
andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.253.967,89	1.419.860,52			
Bilanzsumme		144.266.424,66	142.808.078,48			

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020 Euro	2020 Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.164.421,65		22.354.066,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	162.047,13	23.326.468,78	163.995,45
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.744,73	393.940,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		70.237,65	257.035,48
Sonstige betriebliche Erträge		539.191,15	748.839,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.868.137,68	12.918.301,28	12.907.313,82
Rohergebnis		11.082.341,03	11.010.562,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.804.673,96		1.822.337,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	912.023,39	2.716.697,35	762.116,35
davon für Altersversorgung 332.749,24 € (418.405,14 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.353.574,11	4.215.505,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		896.393,87	708.389,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.461,82	1.253,53
davon aus Abzinsung Rückstellungen 69.617,15 € (512,60 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.836.929,49	2.110.589,47
davon aus Aufzinsung Rückstellungen 43.977,33 € (45.100,99 €)			
davon aus Abzinsung Forderungen 2.635,97 € (1.210,94 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,46	0,32
Ergebnis nach Steuern		1.349.208,49	1.392.877,52
Sonstige Steuern		931.192,78	920.070,78
Jahresüberschuss		418.015,71	472.806,74

Anhang zum Jahresabschluss 2020

der Neue Marler Baugesellschaft mbH, Willy-Brandt-Allee 2, 45770 Marl,
Handelsregister Gelsenkirchen HRB 6284

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) in der Fassung vom 25. Mai 2009 mit branchenüblichen Ergänzungen. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens.

Die Vergleichbarkeit der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den entsprechenden Beträgen des vorhergehenden Geschäftsjahres ist gegeben bis auf die „Geleisteten Anzahlungen“ im Umlaufvermögen. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen zu B.

B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 25 % p.a. bewertet.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten - vermindert um planmäßige Abschreibungen - bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Wohnbauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren linear, in einem Fall degressiv mit anfänglich 7 % auf Grund des erwarteten Abnutzungsverlaufes (Asylheim). Aktivierte Modernisierungsaufwendungen werden mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben, sofern sich durch die Maßnahme keine Verlängerung der Lebensdauer ergibt. Installierte Rauchwarnmelder werden entsprechend der Lebensdauer der eingebauten Batterien über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund dauernder Wertminderung sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt.

Die Abschreibungen auf **Außenanlagen** erfolgen über 10 bzw. 15 Jahre. Umfassende Wohnumfeldgestaltungen werden linear über 15 Jahre abgeschrieben.

Grundstückskosten bei Erbbaurechten werden linear entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 3 % bis 5 % p.a. linear abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden unter Zugrundelegung eines linearen Abschreibungssatzes von 10 % (Waschmaschinen) bzw. 12,5 % (Wäschetrockner) abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird grundsätzlich linear mit 10 % - 33,33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € werden in voller Höhe im Jahr des Zuganges abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einen Sammelposten eingestellt und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen wird auf Anlage 1 zu 1.4 verwiesen.

Der Posten „**Unfertige Leistungen**“ betrifft ausschließlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertete noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten gegenüber Mietern; voraussichtliche Abrechnungsverluste aufgrund von Leerständen sind in die Wertberichtigung zum Posten mit einem pauschalen Betrag in Höhe von T€ eingestellt. Das bei öffentlich geförderten Gebäuden abzurechnende Umlageausfallwagnis ist im Ausweis zum 31.12.2020 in Höhe von T€ in den aktivierten Ansprüchen enthalten.

Die „**Anderen Vorräte**“ sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die „**Geleisteten Anzahlungen**“ betreffen ausschließlich an den Versorger gezahlte Vorauszahlungen für die Belieferung mit Frischwasser. Die geleisteten Vorauszahlungen des Vorjahres in Höhe von T€ 96 wurden im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahl wurde verzichtet.

Die „**Forderungen aus Vermietung**“ sind zum Nennwert abzüglich Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 155 nach Maßgabe des Ausfallrisikos bilanziert.

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ sind grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Eine unverzinsliche Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde mit einem restlaufzeitadäquaten Zinssatz von 0,54 % abgezinst. Die „**Flüssigen Mittel**“ enthalten ausschließlich Bank- und Bausparkausguthaben sowie Kassenbestände zu Nominalwerten.

Von den Forderungen entfallen T€ 112 auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr: T€ 96).

In den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Marl in Höhe von T€ 179,8 (Vorjahr: T€ 95,8) enthalten. Die Forderung betrifft verauslagte Instandhaltungsaufwendungen das städtische Theater betreffend.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen zum 31. Dezember 2020 im Sachanlagevermögen sowie bei den Pensions- und sonstigen Rückstellungen.

Aus den Differenzen bei den Gebäuden resultieren zum Bilanzstichtag passive latente Steuern in Höhe von T€ 2.006, die im Geschäftsjahr 2020 zu einem latenten Steueraufwand von T€ 136,5 geführt hätten. Dieser Bewertung liegt ein Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich des Solidaritätszuschlages von 5,5 %, insgesamt also 15,825 %, zugrunde. Die Gewerbesteuer wurde bei einem Hebesatz von 530 % mit 18,55 % berücksichtigt. Insgesamt ergibt sich damit ein Steuersatz von 34,375 %.

Gegenläufig bestehen aus weiteren Bewertungsunterschieden bei den Gebäuden sowie bei den Pensions- und sonstigen Rückstellungen aktive latente Steuern, die die passiven latenten Steuern insgesamt deutlich übersteigen. Außerdem bestehen Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren jedoch nicht vollständig zur Steuerminderung genutzt werden können.

In Höhe der bestehenden passiven Steuer Latenzen wurde das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern ausgeübt; der Wert wurde mit der passiven latenten Steuer saldiert.

Die Gewinnrücklagen stellen sich wie folgt dar:

	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen T€	Anderer Gewinnrücklagen T€
Bestand am Ende des Vorjahres:	1.820,1	23.230,2
Einstellung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres:	0,0	472,8
Bestand am Ende des Geschäftsjahres:	1.820,1	23.703,0

Die **Pensionsrückstellung** umfasst die Verpflichtungen der Gesellschaft aus Versorgungszusagen in Höhe des versicherungsmathematisch ermittelten Teilwerts. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,30 % gemäß § 253 Abs. 2 HGB (Vorjahr: 2,71 %) auf der Grundlage des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 10 Jahre. Zur Anwendung kommen die Richttafeln 2018G der Heubeck AG. Eine Dynamisierung

der Anwartschaften und laufenden Rentenbezüge erfolgt mit 1,80 % (Vorjahr: 1,71 %), der anzurechnenden Rentenansprüche mit 2,3 % (Vorjahr: 2,3 %) sowie der VBL mit 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %). Zum 31.12.2020 ergeben sich keine, nicht durch Rückstellungen berücksichtigten Pensionsverpflichtungen.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 202 bei Anwendung eines Rechnungszinsfußes des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 7 Jahre (1,60 %). Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bewertung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der notwendigen Erfüllungsbeträge. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß den Bestimmungen des § 253 Abs. 2 S. 1 HGB entsprechend der geschätzten Restlaufzeit mit den von der Deutschen Bundesbank festgelegten Zinssätzen abgezinst. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 69,6 (Vorjahr: T€ 0,5). Aus der Aufzinsung einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung ergab sich ein Aufwand von T€ 0,1 (Vorjahr T€ 0,0). Für eine rechtsanhängiges Klageverfahren wurden Rückstellungen für die vom Kläger geltend gemachte Schadenersatzforderung sowie Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von insgesamt T€ 187 gebildet.

Für von der Gesellschaft zu tragende Krankenversicherungsbeiträge aus zwei Pensionszusagen früherer Jahre wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 165,6 gebildet. Zur Bewertung wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (1,60 %) herangezogen. Aus der Abzinsung der Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von T€ 69,6.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherung gewährten Pfandrechte sind in Anlage 2 zu 1.4. dargestellt.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten von T€ 252,9 in folgenden Bilanzposten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
aus erhaltenen Anzahlungen	237,4	210,5
aus Vermietung	0,5	23,9
aus Lieferungen und Leistungen	15,0	0,1
sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	252,9	234,5

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen.

Der „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ enthält mit T€ 77 (Vorjahr: T€ 158) im Voraus empfangene Mietzahlungen für das Jahr 2021 sowie mit T€ 1.177 Teilschulderlasse zu NRW-Bank Darlehen (Vorjahr: T€ 1.261), die über die Dauer der Mietzinsbindung abgegrenzt und in den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** resultieren fast ausschließlich aus der Vermietung von Wohnungen im Inland.
2. Die „**Aktivierten Eigenleistungen**“ enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 9,2 und aktivierte Verwaltungskosten von T€ 61 während der Bauphase der Maßnahme Nachtigallenweg 5 – 7.
3. Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ enthielten im Vorjahr Erträge aus Tilgungszuschüssen zu KfW-Darlehen in Höhe von T€ 293,7, in 2020 fielen keine Erträge an. Weiterhin enthalten sie mit T€ 10,6 (Vorjahr: T€ 21,0) Zuschüsse. Die Zuschüsse in 2020 betreffen die Errichtung einer Elektro PKW Ladesäule sowie die Anschaffung eines Elektro PKW. Weiterhin fielen mit T€ 7,2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: T€ 0,3), mit T€ 33,3 Erträge früherer Jahre (Vorjahr: T€ 41,7) sowie Erträge aus den Eingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen in Höhe von T€ 29,6 (Vorjahr: T€ 27,2) an.

4. Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ enthalten T€ 157,6 (Vorjahr: T€ 66,3) Abrisskosten und T€ 92,4 (Vorjahr: T€ 28,8) Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen. Die Aufwendungen enthalten mit T€ 187,0 die Zuführung zu einer im Geschäftsjahr gebildeten Rückstellung für Schadenersatzforderungen nebst Anwalts- und Gerichtskosten.
5. Die Position „**Zinsen und ähnliche Erträge**“ beinhaltet Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 69,6 (Vorjahr: T€ 0,5).
6. Die Position „**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**“ beinhaltet T€ 43,9 (Vorjahr: T€ 46,3) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/ -innen betrug:

29 Angestellte (davon 1 Geschäftsführer und 12 Teilzeitkräfte) (davon 3 Auszubildende)
9 Hausmeister

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Christoph Thier, Dipl.-Ingenieur

Die Bezüge des Geschäftsführers aus vertraglichem Festgehalt betragen im Jahr 2020 insgesamt € 165.868,68 (Vorjahr: € 161.876,39). Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde in 2020 nicht gezahlt. Zusätzlich steht ein Dienstwagen entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen zur Verfügung. Der geldwerte Vorteil betrug € 12.174,48 (Vorjahr: € 10.160,73). Die Gesamtbezüge des früheren Mitglieds der Geschäftsführung betragen T€ 70,6 (Vorjahr: T€ 67,6).

Die Pensionsverpflichtung für ein Mitglied der früheren Geschäftsführung betrug T€ 1.004,5 (Vorjahr: T€ 991,4) für laufende Pensionen. Zu einer Anwartschaft der aktuellen Geschäftsführung besteht eine Pensionsverpflichtung in Höhe von T€ 835,2 (Vorjahr: T€ 686,6). Zu den Verpflichtungen wurden Rückstellungen in voller Höhe gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Peter Wenzel, Jugendamts- & Fachdienstleiter Kinder/Jugend/Familie, Stadt Datteln - Vorsitzender -
 Karl-Heinz Dargel, Dipl.-Ingenieur, i.R. – stellv. Vorsitzender -
 Werner Arndt, Bürgermeister der Stadt Marl
 Ralf Baumgärtner, selbstständiger Architekt (bis 09.12.2020)
 Hubert Börmann, Kaufmann, i.R. (bis 09.12.2020)
 Friedrich H. Dechert, Bankkaufmann, i.R.
 Angelika Dornebeck, kaufmännische Angestellte (ab 10.12.2020)
 Hartmut Dreier, Pfarrer i.R. (ab 10.12.2020)
 Claudia Flaisch, Rechtsanwaltsfachangestellte (bis 09.12.2020)
 Axel Großer, Dipl. Ing. Elektrotechnik (ab 10.12.2020)
 Dietlind Gull, Hausfrau (bis 09.12.2020)
 Bettina Hartmann, Polizeibeamtin (bis 09.12.2020)
 Jan-Stefan Heinemann, Sozialarbeiter (ab 10.12.2020)
 Dr. Friedrich Heinrich, Chemiker, i.R. (bis 09.12.2020)
 Robert Heinze, Dipl. Oec., selbstständiger Unternehmer (ab 10.12.2020)
 Heinrich Korte, Rentner (ab 10.12.2020)
 Elke Muzyczka, Einzelhandelskauffrau (ab 10.12.2020)
 Dieter Rehage, Dipl. Ing. (ab 10.12.2020)
 Martin Röper, selbstständiger Rechtsanwalt (bis 09.12.2020)
 Sylvia Sakowski, Büroangestellte (bis 09.12.2020)
 Michael Sandkühler, Kriminalbeamter
 Otto Schübbe, Rentner
 Sebastian Schwabach, Beruf unbekannt (ab 10.12.2020)
 Tom Stoltenberg, Student (ab 10.12.2020)

Jörg Terlinden, Beamter
 Jens Vogel, Schulleiter i.R. (bis 09.12.2020)
 Karlheinz Völkel, Chemiefacharbeiter, Evonik Industries (bis 09.12.2020)
 Paul Wagner, Lehrer i.R. (bis 09.12.2020)
 Sandra Wienströer-Gurski, Krankenschwester (ab 10.12.2020)
 Marold Zubayko, Rentner (bis 10.02.2020)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen T€ 18,4 (Vorjahr: T€ 17,7), hiervon entfallen T€ 14 auf die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 0,4 auf die Prämienzahlung zur Unfallversicherung der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 2,4 auf Präsente und Bewirtungskosten, T€ 1 Kosten der papierlosen Kommunikation und T€ 0,7 auf die pauschale Lohnsteuer zu geldwerten Vorteilen.

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder teilen sich wie folgt auf:

Peter Wenzel, - Vorsitzender -	2.460,00 €
Werner Arndt, - Bürgermeister der Stadt Marl -	600,00 €
Hubert Boermann	550,00 €
Ralf Baumgärtner	550,00 €
Karl-Heinz Dargel –stellvertretender Vorsitzender -	1.200,00 €
Friedrich Dechert	600,00 €
Claudia Flaisch	550,00 €
Dietlind Gull	550,00 €
Bettina Hartmann	550,00 €
Dr. Friedrich Heinrich	550,00 €
Martin Röper	550,00 €
Sylvia Sakowski	550,00 €
Michael Sandkühler	600,00 €
Otto Schübbe	600,00 €
Jörg Terlinden	600,00 €
Jens Vogel	550,00 €
Karlheinz Völkel	550,00 €
Paul Wagner	550,00 €
Marold Zubayko	550,00 €
Heinrich Korte	50,00 €
Hartmut Dreier	50,00 €
Jan-Stefan Heinemann	50,00 €
Dieter Rehage	50,00 €
Robert Heinze	50,00 €
Axel Großer	50,00 €
Tom Stoltenberg	50,00 €
Sandra Wienströer-Gurski	50,00 €
Angelika Dornebeck	50,00 €
Elke Muzyczka	50,00 €
Sebastian Schwabach	50,00 €
Gesamtbezüge:	13.810,00 €

Zum Bilanzstichtag bestehen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats Verbindlichkeiten aus Bezügen in Höhe von 200,00 €.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgten grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen.

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder ergibt sich eine mittelbare Pensionsverpflichtung. Nach dem Wahlrecht gem. Art. 28 Nr. 1 EGHGB werden für diese Versorgungszusagen keine Rückstellungen gebildet.

Der VBL-Umlagensatz beträgt 8,26 %. Auf den Arbeitgeber entfallen 6,45 %, auf den Arbeitnehmer 1,81 %. Zusätzlich hat der Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe des individuellen Anteils des beteiligten Arbeitgebers an der Gesamthöhe der VBL-Beiträge zu entrichten, die Höhe des im Berichtsjahr gezahlten Sanierungsgeldes betrug T€ 29,4.

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2020 betrug T€ 1.672,2 (Vorjahr: T€ 1.728,6).

Auf einem Treuhandkonto für Mietkautionen werden Kauttionen in Höhe von T€ 2.365,9 gehalten (Vorjahr: T€ 2.269,5).

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto T€ 13,9 und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

E. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einer Gewährleistungsbürgschaft mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2022 bestehen Haftungsverhältnisse zugunsten der Gesellschafterin Stadt Marl in Höhe von T€ 45.

Zu dem von der Gesellschaft an die Stadt Marl vermieteten Theatergebäude liegen Prüfberichte unabhängiger Gutachter vor, die eine Sanierung der brandschutztechnischen Einrichtungen sowie der technischen Anlagen des Gebäudes als notwendig feststellen, um dieses weiterhin betreiben zu können. Nach den vorliegenden Kostenschätzungen der beauftragten Fachingenieurbüros belaufen sich die Gesamtkosten der Sanierung der brandschutztechnischen Einrichtungen und der technischen Anlagen auf rund T€ 1.000. inkl. der Kosten der beauftragten Fachingenieure. Durch zusätzliche Arbeiten werden sich die Gesamtkosten voraussichtlich auf T€ 1.300 erhöhen. In den Jahren 2018, 2019 und 2020 fielen hiervon bereits T€ 635,2 an. Die Sanierung wird im Sommer 2021 abgeschlossen sein.

Der mit der Stadt Marl abgeschlossene Mietvertrag zum Theatergebäude sieht eine jährliche Kostenobergrenze für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Theaters vor, welche die anfallenden Kosten nicht deckt. Die Kosten der Sanierung inkl. der zusätzlich anfallenden Kosten werden zur Hälfte zwischen der Stadt Marl und der Neue Marler Baugesellschaft mbH aufgeteilt, vorbehaltlich eines noch in 2021 zu fassenden Ratsbeschlusses zur Übernahme der hälftigen Mehrkosten in Höhe von T€ 150 durch die Stadt Marl. Die Kosten der Sanierung werden voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2021 anfallen. Die Neue Marler Baugesellschaft mbH finanziert die Kosten vor, im Gegenzug erfolgt eine Mieterhöhung zum 01.01.2019 bis zum Ende des Festmietvertrages zum 31.12.2027 zur Refinanzierung der hälftigen Kosten der Sanierung.

Der zum 31.12.2020 nicht von der Mieterhöhung gedeckte Anteil der verauslagten Kosten, welche von der Gesellschafterin übernommen werden, wurde als Forderung im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen. Die nominale Höhe der Forderung beträgt zum 31.12.2020 T€ 182,4. Entsprechend der Restlaufzeit der Forderung wurde diese mit dem Barwert von T€ 179,8 ausgewiesen.

Aus der Sanierung des Theatergebäudes ergeben sich zum 31.12.2020 somit voraussichtliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 642,1 unter Anrechnung der von der Stadt gezahlten zusätzlichen Miete, die in 2021 die Gesellschaft belasten.

Auf dem Grundstück eines Ende 2019 abgerissenen Gebäudes mit 16 Wohnungen, Nachtigallenweg 5, errichtet die Gesellschaft 2 Häuser mit je 14 Wohnungen. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2020. Zum Berichtszeitpunkt waren Bauverträge in Höhe von T€ 3.582,4 abgeschlossen. Im Posten „Anlagen im Bau“ waren zum Stichtag Fremdkosten angefallen in Höhe von T€ 1.521,4. Aus dem Bauvorhaben ergeben sich finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag von T€ 2.061,0. Von den zugesagten Darlehensmitteln in Höhe von T€ 3.800 waren zum Stichtag T€ 2.000 valutiert.

Die Modernisierung der Siedlung Nonnenbusch 101 – 119 wurde in 2020 mit den Häusern 101 – 111 fortgesetzt. Zum Berichtszeitpunkt waren Bauverträge mit einer Auftragssumme von insgesamt T€ 5.116,1 für die Maßnahme abgeschlossen. Im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ waren zum Bilanzstichtag Fremdkosten angefallen in Höhe von T€ 3.174,8. Die finanzielle Verpflichtung hieraus beträgt nach dem Bilanzstichtag T€ 1.941,3. Von den zugesagten Finanzierungsmitteln in Höhe von T€ 3.980,9 waren zum Bilanzstichtag T€ 2.990,4 valutiert.

Aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen mit Restlaufzeiten von 7 bis 93 Jahren ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen über die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge in Höhe von insgesamt T€ 13.488,5. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Erbbaurechtsverträge beträgt 43 Jahre. Der jährliche Aufwand an Erbbauzinsen beträgt T€ 248,7 (Vorjahr: T€ 255,4).

G. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 auch in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da auch unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein werden, wurde bei Fortdauer dieser Situation mit einem möglichen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2020 gerechnet. Nach den Zahlen des Jahresabschlusses konnte eine Verschlechterung des Zahlungsflusses in nennenswertem Umfang nicht festgestellt werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2021 ist zum Berichtszeitpunkt ein direkter Einfluss der weiterhin anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens auf die Mietausfälle nicht festzustellen. Bei einer gewerblichen Mieteinheit könnte sich ein Abschreibungsbedarf zu Mietforderungen ergeben in Höhe von rund T€ 10. Dieser hat sich zum Berichtszeitpunkt noch nicht konkretisiert.

H. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 418.015,71 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Eine Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 ist aufgrund des Einsatzes finanzieller Eigenmittel zum Neubau von Wohnungen nicht möglich.

Marl, den 4. Mai 2021

Neue Marler Baugesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Thier

Anlage 1 zum Anhang

Die Entwicklung und Aufgliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2020 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	davon aktivierte Fremd- kapitalzinsen Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Um- buchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 31.12.2020 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Anderungen im Zusammen- hang mit Zugängen Euro	Anderungen im Zusammen- hang mit Abgängen Euro	Anderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro
Immaterielle Vermö- gensgegenstände																
Entgeltlich erworbene Lizenzen	275.373,05	17.331,51	0,00	0,00	0,00	0,00	292.704,56	142.300,05	52.791,76	0,00	0,00	0,00	0,00	195.091,81	97.612,75	133.073,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.569.492,02	3.151.749,27	9.237,65	175.104,61	0,00	0,00	213.546.136,68	85.849.873,36	3.654.562,40	0,00	174.161,36	0,00	0,00	89.330.274,40	124.215.862,28	124.719.618,66
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.513.959,23	20.274,19	0,00	0,00	0,00	0,00	19.534.233,42	11.553.629,67	583.887,68	0,00	0,00	0,00	0,00	12.137.517,35	7.396.716,07	7.960.329,56
Grundstücke ohne Bauten	2.166,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.166,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.166,10	2.166,10	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	722.254,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.254,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.254,63	722.254,63	
Technische Anlagen und Maschinen	58.040,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.040,85	38.009,85	5.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.021,85	15.019,00	20.031,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.507,04	31.504,21	0,00	6.448,11	0,00	0,00	513.563,14	352.643,59	48.715,78	0,00	5.221,11	0,00	0,00	396.138,26	117.424,88	135.863,45
Anlagen im Bau	0,00	1.508.946,92	0,00	0,00	82.730,09	0,00	1.591.677,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.591.677,01	0,00	
Bauvorbereitungs- kosten	48.052,79	122.750,60	0,00	8.604,49	-82.730,09	0,00	79.468,81	0,00	8.604,49	0,00	8.604,49	0,00	0,00	79.468,81	48.052,79	
	231.402.472,66	4.835.225,19	9.237,65	190.157,21	0,00	0,00	236.047.540,64	97.794.156,47	4.300.782,35	0,00	187.986,96	0,00	0,00	101.906.951,86	134.140.588,78	133.608.316,19
Finanzanlagen																
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.600,00	25.600,00	
Insgesamt	231.703.445,71	4.852.556,70	9.237,65	190.157,21	0,00	0,00	236.365.845,20	97.936.456,52	4.353.574,11	0,00	187.986,96	0,00	0,00	102.102.043,67	134.263.801,53	133.766.989,19

Anlage 2 zum Anhang

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	<= 1 Jahr €	davon Restlaufzeit		
			> 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten *	100.236.752,41 99.653.705,36	4.448.939,68 5.507.765,93	95.787.812,73 94.145.939,43	19.936.835,91 16.412.059,80	75.850.976,82 77.733.879,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	1.093.720,60 1.118.852,85	43.089,32 20.155,59	1.050.631,28 1.098.697,26	199.513,53 89.896,81	851.117,75 1.008.800,45
Erhaltene Anzahlungen	8.590.734,38 8.439.427,87	8.590.734,38 8.439.427,87	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	469.819,17 375.783,85	469.819,17 375.783,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	777.131,41 884.622,89	777.131,41 884.622,89	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	42.672,84 39.498,20	42.672,84 39.498,20	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt lfd. Jahr	111.210.830,81	14.372.386,80	96.838.444,01	20.136.349,44	76.702.094,57
<i>Gesamt Vorjahr</i>	<i>110.511.891,02</i>	<i>15.267.254,33</i>	<i>95.244.636,69</i>	<i>16.501.956,61</i>	<i>78.742.680,08</i>

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind in Höhe von 101.330.473,01 € durch Grundpfandrechte gesichert.

(Vorjahreszahlen Kursiv)