



Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Lagebericht

Gliederung

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Geschäftstätigkeit 2021
- 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

Die Weltwirtschaft hat sich nach dem Einbruch in 2020 infolge des Ausbruchs der Corona-Pandemie in 2021 wieder erholt, insbesondere in Ländern mit ausreichendem Impffortschritt. Der weltweite Warenhandel hat sich ebenfalls von dem Einbruch im Vorjahr erholt und übersteigt das Vorjahresniveau im März 2021 um knapp 5 %. Seitdem zeigt sich jedoch im globalen Handel eine Stagnation, die auf fehlende Kapazitäten im Seeverkehr zurückzuführen ist.

Der weltweite Aufschwung im produzierenden Gewerbe konnte sich aufgrund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen, insbesondere der wichtige Zweig der Automobilindustrie leidet unter Lieferengpässen, hier machte sich beim Ausbau der Elektromobilität ein Mangel an Halbleitern deutlich bemerkbar, da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen konnten. Ebenso waren Lieferengpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen feststellbar, die in Teilen auch die Wohnungswirtschaft beeinträchtigen.

Im letzten Quartal des Jahres 2021 zogen insbesondere die Preise für Rohstoffe und Energiekosten spürbar an, was im Ergebnis zu einer Zunahme der Inflation führte.

Mit Beginn des Angriffskrieges Russlands gegenüber der Ukraine und den hieraus resultierenden Sanktionen gegenüber Russland hat sich die Situation auf den Energiemärkten dramatisch verschlechtert in einem Ausmaß, wie es bisher seit dem Ende des 2. Weltkrieges nicht bekannt war.

Für das Jahr 2021 ergab sich insgesamt ein Zuwachs der Weltproduktion, der von bereits prognostizierten 6,3 % auf 5,7 % nach unten korrigiert wurde, für 2022 fällt die Prognose mit aktuell 4,2 % noch geringer aus.¹

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung leicht um 1,0 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Die Wohnungswirtschaft zeigte sich weiterhin insgesamt in den Jahren sehr unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen, welches sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnte.

Nominal erzielte die Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % gegenüber 2020 zu (Vorjahr: 4,0 %).

Ursächlich hierfür sind - trotz hoher Nachfrage - voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Fachkräfte und knappes Baumaterial aufgrund von bestehenden Lieferengpässen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate erreichte im Dezember 2021 einen historischen Höchststand mit 5,3 %, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 30 Jahren. Zum Jahresbeginn 2022 mit Beginn des Krieges in der Ukraine kletterte die Inflationsrate auf über 7 %. Insbesondere die Preise für Energieprodukte haben zu dieser historischen Teuerungsrate erheblich beigetragen. Neben den Energiepreisen trugen zuletzt auch die Lebensmittelpreise zu dem Anstieg bei.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

Zur weiteren Belastung der Lebenshaltungskosten hat auch eine Steigerung der Nettokaltmieten beigetragen. Aufgrund der gegenüber den Vorjahren geringeren Steigerungsrate von nur 1,3 % hat der Faktor „Miete“, welcher für den Durchschnittshaushalt einen erheblichen Anteil an den Konsumausgaben hat, die Preisentwicklung jedoch eher gebremst. Eine Entwicklung, die auch für unsere Wohnungsbaugesellschaft festgestellt werden kann. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Anstiegs der Lebenshaltungskosten wurde in 2021 auf allgemeine Mieterhöhungen verzichtet.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Auch hier ist ein historischer Anstieg festzustellen, der zuletzt 1970 beobachtet werden konnte. Zwei Gründe hierfür sind ausschlaggebend: zum einen die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung aus 2020 und zum anderen die gestiegene Nachfrage nach Baumaterialien. Insbesondere Holz, Stahl und Dämmstoffe verteuerten sich in diesem Sektor.

Durch diese Verteuerung sind die Investitionen im Bausektor in 2021 um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach hierbei insbesondere der öffentliche Bausektor ein, aber auch der Gewerbebau war rückläufig.

Entgegen diesem allgemeinen Wirtschaftstrend konnte der reine Wohnungsbau um 1,2 % durchschnittlich zulegen und bewies sich wieder einmal als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. Euro. Insgesamt umfassten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandproduktes.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im abgelaufenen Jahr 2021 hoch, die Zinsen verharrten weiterhin auf historisch niedrigem Niveau, jedoch zeigen sich zum Frühjahr deutliche Steigerungen bei den Kapitalkosten, die das Wohnen weiter verteuern werden. Dank staatlicher Unterstützung blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz der wirtschaftlichen Krise stabil. Nicht zuletzt deswegen und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten (Urlaub, Gastronomie) haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die „hohe Kante“ gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen oder Spielraum bei Nettokaltmieten genützt werden dürfte. Außerdem könnte eine Zunahme der Homeoffice Tätigkeit einen gewissen Nachfrageimpuls in der Wohnungswirtschaft nach zusätzlichem Wohnraum auslösen. Auch könnten hierdurch wieder Gebiete außerhalb der Ballungsräume an Attraktivität gewinnen, dort ließe sich das Wohnungsangebot leichter ausweiten. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen lag im Jahr 2021 bei rund 384.000 Wohnungen, somit wurden gegenüber dem Vorjahr 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Vorjahr. Insgesamt liegt die Zahl der Wohnungsgenehmigungen weiterhin auf einem hohen Niveau. In allen Bereichen des Wohnungsbaus, dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie dem Geschosswohnungsbau zeigten sich Zuwächse, lediglich beim Bau von Eigentumswohnungen war ein Rückgang der Genehmigungen festzustellen. Im Jahr 2021 wurden von den genehmigten Wohnungen 315.000 fertiggestellt. Für das Jahr 2022 wird mit einem erneuten Zuwachs der Fertigstellungen um ca. 2 % gerechnet, sodass rund 321.000 neue Wohnungen am Markt verfügbar sein werden, die den Nachfrageüberhang jedoch nicht vollständig decken können.

Der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt wird sich durch die aktuelle Flüchtlings-situation infolge des Ukraine-Krieges kurzfristig in 2022 noch verschärfen. Aktuell besteht

ein Nachfragestau von rd. 73.000 Wohnungen ohne Berücksichtigung des Flüchtlingseffektes. Insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten besteht ein Angebotsdefizit, eine Folge der Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik der vergangenen Jahre.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb in 2021 auch weiterhin grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug in Ballungsräume sorgte in den vergangenen Jahren für steigende Mieten und Immobilienpreise, allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Vorjahren.²

Im für unsere Gesellschaft lokalen Wohnungsmarkt der Stadt Marl zeigt sich ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Wohnungen in vermietbarem Zustand lassen sich in nahezu allen Lagen innerhalb der Stadt Marl vermieten. Die Nachfrage bei von der Gesellschaft erstellten Neubauten übertrifft das Angebot um ein Vielfaches. Auch Garagen sind trotz steigender Bau- und Mietpreise immer noch stabil nachgefragt.

Der Mietspiegel der Stadt Marl (Stand 04/2022) weist Durchschnittsmieten für verschiedene Gebäudealtersklasse beginnend für Altbau ab 1948 mit 5,05 €/qm bis zum Neubau mit 8,85 €/qm aus. Die Durchschnittsmiete unserer Gesellschaft liegt mit 4,87 €/qm unterhalb des gültigen Mietspiegels. Bei Neubauten, die in 2021 fertiggestellt waren, wurde eine Miete von 8,50 €/qm in Ansatz gebracht.

Der regionale Wohnungsmarktbericht der Gutachterausschüsse stellt für den Immobilienmarkt in Marl ebenfalls einen deutlichen Preisanstieg fest. Besonders beliebt in Marl sind Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf sowie zur Miete. Ein Segment, das unsere Baugesellschaft nur in beschränktem Umfang anbieten kann. Freie Kapazitäten in diesem Bereich sind sehr nachgefragt.

Seit fünf Jahren steigen die Preise für den Kauf von Wohnimmobilien in der Stadt Marl. Die Gründe für diese Preissteigerungen liegen nach Mitteilungen des Gutachterausschusses darin, dass der Immobilienmarkt den bekannten Preis-Mechanismen unterliegt. Dies sind derzeit insbesondere die andauernde Niedrigzinsphase und natürlich Angebot und Nachfrage. Der Marler Markt reagiert hier nicht anders, auch in Dorsten und Gladbeck ist dies zu beobachten. Die regionalen Entwicklungen sind im Vergleich zu einzelnen Metropolen in Deutschland aber noch moderat. Die Erfahrungen der Corona-Situation mit Lockdown und Homeoffice haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses zu einer größeren Wertschätzung für guten Wohnraum geführt und damit die Nachfrage zusätzlich gestärkt.³

Insgesamt gestaltet sich der regionale Wohnungsmarkt für unsere Gesellschaft weiterhin günstig. In Teilen ist die Gesellschaft aktuell in der Lage, kurzfristig Wohnraum für geflüchtete Menschen aus der Ukraine in Abstimmung mit der Stadt Marl zur Verfügung zu stellen.

1.3 Geschäftstätigkeit 2021

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.552 eigenen Wohnungen, 48 gewerblichen Objekten, 735 Garagen und 287 PKW-

² GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht, Januar 2022

³ Pressemitteilung Stadt Marl: Starker Wohnungsmarkt, steigende Preise trotz Pandemie, 20.04.2021

Stellplätzen. Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür ist die Fertigstellung von 28 Wohnungen des Neubaubaus Nachtigallenweg 5 + 7 sowie der Neuvermietung von 24 Wohnungen in der Siedlung Nonnenbusch 101 -105, die während der Zeit der Modernisierung nicht zur Vermietung angeboten wurden. Eine Wohnung an der Langenbochumer Straße 22 wurde wegen Veräußerungsabsicht aus der Vermietung genommen.

Im Geschäftsjahr befanden sich 14 weitere Wohnungen Glatzer Straße 15a im Bau.

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 4,87 € je qm sowie einer hohen Nachfrage nach Wohnraum gegeben. Die Vermietungssituation verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr zum Ende des Geschäftsjahres weiter, die Zahl der Wohnungsleerstände ist ebenfalls weiter rückläufig.

Die tatsächlichen Mietausfälle infolge Wohnungsleerstand nahmen jedoch gegenüber dem Vorjahr zu, hier kann eine Zunahme in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121 festgestellt werden, die zur Hälfte zu dem Anstieg der Ausfälle beigetragen hat.

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich moderat um 0,04 €/qm. Insgesamt erhöhten sich die Sollmieten in absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr um T€ 253. Hiervon entfallen T€ 72 auf Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel, T€ 47 auf die Fertigstellung von Wohnungen bei Neubau, T€ 24 auf die Fertigstellung von Wohnungen nach umfassender Modernisierung, T€ 15 auf Erhöhungen von Garagenmieten sowie T€ 95 auf Erhöhungen aus Veränderungen des Vorjahres. Diese betreffen im Wesentlichen den Zuwachs an Sollmieten bei im Vorjahr erfolgten Mietanpassungen nach Mieterwechsel.

Auf signifikante allgemeine Mietanpassungen nach den Bestimmungen des BGB im frei finanzierten Wohnraum wurde auch im Geschäftsjahr 2021 weitestgehend verzichtet, um vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Belastungen der Mieter durch die Corona Einschränkungen sowie dem gesellschaftsvertraglichen Auftrag der Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Zukünftig muss die Gesellschaft jedoch vor dem Hintergrund der Steigerung von Kosten der Instandhaltung und Modernisierung sowie der Kapitalkosten Mietanpassungen durchführen, um die bisherige Qualität weiterhin leisten zu können.

Vermietungssituation

Zum Jahresende 2021 waren 31 (Vorjahr: 48) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr: 1,4 %). Von den Leerständen zum Jahresende

2021 entfiel keine (Vorjahr: 24) Wohnungen auf die Ende 2022 vollständig modernisierte Siedlung Nonnenbusch 101 – 119, die in den Jahren 2013 – 2021 modernisiert wurde. Leerstände ergaben sich Ende 2021 in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121. Dort waren zum Jahresende 17 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 12). Die Siedlung ist aufgrund ihres Zustands wirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbar. Die Leerstände werden voraussichtlich dort in den kommenden Jahren zunehmen und die Ertragslage der Gesellschaft belasten. Ein Beschluss des Aufsichtsrats zur mittelfristigen Entwicklung dieser Siedlung in Form von Abriss und Neubau liegt vor.

Zum Berichtszeitpunkt beträgt die Leerstandsquote 0,7 % bei 25 nicht vermieteten Wohnungen. Hiervon entfallen weiterhin 20 Wohnungen auf die Siedlung Halterner Straße 97 - 121.

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen. In 2021 wurden in insgesamt 102 Wohnungen (Vorjahr: 105) 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 947 Wohnungen, dies entspricht rd. 27 % des Wohnungsbestandes, modernisiert.

Investitionen und Instandhaltung 2021

Im Jahr 2021 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramms rd. T€ 1.751 (Vorjahr: T€ 1.676) 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 2021 insgesamt 102 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt vollständig vermietet. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von rd. T€ 53 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 sowie in 2020 mit der Häuserreihe 21 - 29 fortgesetzt wurde. In 2021 wurde die Maßnahme mit der Häuserreihe 11 – 19 abgeschlossen. Die Kosten der Maßnahme betragen insgesamt für alle Abschnitte T€ 922.

Die Maßnahme wird ab dem Jahr 2022 in der gegenüberliegenden Siedlung Johannes-Brahms-Straße 18 – 28 in reduziertem Umfang fortgesetzt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich der zugerechneten Personal- und Sachaufwendungen erhöhten sich auf 5,8 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €).

Investitionstätigkeit 2021

a) Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Neubaumaßnahme Nachtigallenweg 5 – 7 fertiggestellt, hierzu verwiesen wir auf unsere Ausführungen zur Beschreibung der Abriss- und Neubautätigkeit.

In der Durchführung befindet sich zum Berichtszeitpunkt die Neubaumaßnahme Glatzer Straße 15a. Auf einem 840 qm großen, vorhandenen Grundstück errichtet die Gesellschaft im Zuge der Nachverdichtung ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 seniorengerechten Wohnungen.

Die geplanten Kosten der Maßnahme belaufen sich auf T€ 2.575. Zum 31.12.2021 waren im Posten „Anlagen im Bau“ hiervon T€ 746 (inkl. Eigenleistungen) angefallen.

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 9,00 €/qm kalkuliert, sofern der geplante Kostenrahmen von T€ 2.575 eingehalten werden kann.

Die Fertigstellung ist für den Herbst 2022 geplant.

Als Ergänzung des Wohnungsbestands errichtet die Gesellschaft auf vorhandenen Grundstücken Garagen.

In der Durchführung befanden sich im Geschäftsjahr zwei Maßnahmen zur Errichtung zusätzlicher Garagen.

In der Siedlung Nonnenbusch entstehen auf dem Grundstück Nonnenbusch 101 – 105 13 Garagen. Die geplanten Kosten betragen T€ 200. Zum 31.12.2021 waren Kosten im Posten „Anlagen im Bau“ angefallen in Höhe von T€ 53.

Die Maßnahme wurde zum 28.02.2022 fertiggestellt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf T€ 178,6. Sämtliche Garagen sind vermietet, die monatliche Miete beträgt 60,00 €.

Auf dem Grundstück Nachtigallenweg 2 – 8 entstehen 11 Garagen zur Ergänzung des Neubaus Nachtigallenweg 5 – 7. Die geplanten Kosten belaufen sich auf T€ 150. Zum 31.12.2021 waren im Posten „Anlagen im Bau“ T€ 69 bereits angefallen.

Die Garagen waren am 28.02.2022 fertiggestellt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf T€ 131,5. Sämtliche Garagen sind vermietet, die monatliche Miete beträgt 60,00 €.

b) Modernisierung

In 2018 wurde die Ende 2016 begonnene umfassende Modernisierung von 16 Wohnungen „Nonnenbusch 113 – 115“ abgeschlossen. Die Modernisierungsmaßnahme wurde ab 2019 mit den Häusern „Nonnenbusch 101 – 111“ fortgesetzt. Im ersten Bauabschnitt der Maßnahme erfolgte zunächst die Sanierung der Häuser 107 – 111. Ab 2020 wurden dann die restlichen Häuser 101 – 105 modernisiert. Die Maßnahme wurde im Herbst 2021 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten 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 2021 fielen im Posten

„Grundstücke mit Wohnbauten“ T€ 6.913 Modernisierungskosten an, hiervon entfielen T€ 2.115 auf das Jahr 2021. Die Wohnungen und Garagen waren nach Fertigstellung der Maßnahme vollständig vermietet.

Im Zuge des Neubaus eines Wohngebäudes mit 14 Wohnungen „Glatzer Straße 15a“, siehe Punkt a) 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. Eine Kostenkalkulation der Maßnahme liegt noch nicht vor. Ebenso keine Kalkulation der zu erwartenden Mietanpassung nach Modernisierung. Aufgrund der aktuellen Verschärfung der Preissituation im Baugewerbe erscheint es möglich, dass bei nicht refinanzierbaren Modernisierungskosten die Maßnahme verschoben wird.

c) Neubauplanungen 2022 - 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. 30 Mio. € und dient der Schaffung von ca. 126 modernen Wohnungen mit einer geschätzten Wohnfläche von 7.940 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	Hülsmannsfeld 23a	2022-2023	7	510	1.600
2	Langehegge 196	2024-2025	14	1.070	4.000
3	Nonnenbusch 64 a/b	2024-2026	28	1.680	8.500
4	Gleitwitzer 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		126	7.940	29.750

Die Ausführung der Maßnahmen können zeitlich variieren.

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.

Die Maßnahmen zu 1. und 2. sind mit KfW-Mitteln des Programms KfW 55 geplant, welches zum Jahresende 2021 von der KfW-Bank eingestellt wurde. Die Anträge wurden vor Einstellung der Förderung eingereicht, sodass für diese Maßnahmen eine Förderung besteht, die bis Ende 2023 abgerufen werden kann. Zu den Maßnahmen wurden Bauanträge eingereicht. Zur Maßnahme 2. liegt eine Baugenehmigung der Stadtverwaltung vor. Die Maßnahme betrifft den Abriss des alten Gebäudes aus den 50-er Jahren. Das Gebäude wurde in den 50-er Jahren übergangsweise als Verwaltungsgebäude der Neue Marler Bau-gesellschaft mbH geplant und nach Umzug der Verwaltung in ein größeres Gebäude erfolgte ein Umbau zu Wohnraum mit überwiegend nicht mehr zeitgemäßen und ungünstig geschnittenen 1-Raum Wohnungen.

Die bestehenden Mietverhältnisse der 14 Wohnungen wurden zum 31.03.2023 gekündigt. Nach erfolgtem Leerzug erfolgt dann der Abriss des Gebäudes.

Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ sind zum 31.12.2021 für die o.a. Neubaumaßnahmen Kosten in Höhe von T€ 128,4 angefallen.

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.

Ergänzend zur Planung des Neubaus von Wohnraum wurden im Zuge des langfristigen Bau-programms Bauvoranfragen zum Neubau von Garagen auf vorhandenen Grundstücken zur Ergänzung des aktuellen Bestands eingereicht. Die Voranfragen wurden positiv be-schieden. Entsprechende Bauanträge werden gestellt. Insgesamt umfasst das Programm 56 zusätzliche PKW-Garagen in den Siedlungen Heinrich-Heine-Straße, Haardtstraße, Nonnenbusch und Brüderstraße. Die geplanten Kosten werden mit ca. T€ 840 geschätzt. Aufgrund der erhöhten Bauauflagen zur Errichtung von Garagen (Erstel-lung von Rigolen und Dachbegrünungen) sind die Bau- und Planungskosten so erheblich gestiegen, dass Mieten von 70,00 € pro Garage pro Monat notwendig sind, um eine Wirt-schaftlichkeit darstellen zu können. Es bleibt abzuwarten, ob diese Mieten am Markt erziel-bar sind.

Zum Berichtszeitpunkt befinden sich Maßnahmen in den Siedlungen Heinrich-Heine-Straße und Nonnenbusch 30 – 40 mit 11 Garagen in der Durchführung.

Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ sind für alle geplanten Maßnahmen Kosten in Höhe von T€ 14,9 angefallen.

Investitionen und Instandhaltung 2022

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2022 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 7.250 für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 2.550 als Herstellungskosten und T€ 4.700 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 2.250 aus Darlehensmitteln und mit T€ 5.000 eigenen Mitteln der Innenfinanzierung aus dem laufenden Cash-Flow.

Die geplanten Herstellungskosten betreffen mit T€ 2.250 den Neubau von 14 Wohnungen „Glatzer Straße 15a.

Weitere T€ 100 Planungskosten sind für die Umsetzung des Bauprogramms 2024- 2030 vorgesehen sowie T€ 100 für die Errichtung weiterer Garagen.

Für die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung ergeben sich geplante Ausgaben von rd. T€ 50, hiervon entfallen T€ 30 Kosten auf die Anschaffung einer neuer Datenbank zur Verwaltung der Mietinteressenten sowie Kosten der Anschaffung einer Software zur Umsetzung der in 2022 anstehenden Grundsteuerreform.

Die Aufnahme von Darlehensmitteln betrifft ausschließlich den Neubau von 14 Wohnungen Glatzer Straße 15a.

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 2022 insgesamt T€ 1.200 zur Verfügung gestellt. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen sind T€ 2.000 vorgesehen, hiervon entfallen T€ 500 auf nicht mietwirksame Instandhaltungskosten im Zuge von Wohnungswechseln.

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. Auf dem Grundstück erfolgte der Neubau von zwei Häusern mit 28 Wohnungen und 3 Garagen. Das Bauvorhaben wurde Ende Februar 2020 begonnen und war zum 01.09. bzw. 01.10.2021 bezugsfertig. Die beauftragten Baukosten des Gebäudes und der Außenlagen betragen T€ 3.905. Angefallen hiervon sind bis zum Berichtszeitpunkt T€ 4.060 inkl. der Eigenleistungen und Grundstückskosten. Die Baumaßnahme war zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig abgerechnet. Die Finanzierung erfolgte mit T€ 3.360 KfW-Mitteln, mit T€ 385 Bankdarlehen und mit T€ 208 Eigenmitteln.

Die Wohnungen sind vollständig vermietet. Die Miete beträgt 8,50 €/qm. Die Garagen sind zu 70,00 € vermietet. Eine Garage dient als Fahrrad- und E-Scooter-Garage mit Vermietung von Einstellplätzen.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	21,3	20,5
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	5,2	1,4
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen sowie korrigiert um sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge)	T€	5.610	5.099
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m ²	4,87	4,83
Instandhaltungskosten pro Jahr	€/m ²	22,34	20,83
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	1,5	1,6
Wohnungswechsel*	Anz.	320	275
Fluktuationsquote	%	9,0	7,8
Leerstandsquote**	%	0,9	1,4

*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 34 (Vorjahr:33) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 8,1 % (Vorjahr: 6,9 %))

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

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. Zuletzt haben Fortbildungen stattgefunden zum Thema Datenschutz und Datensicherheit.

Zur Verbesserung der Arbeitsplatzbedingungen erfolgen bei Bedarf Arbeitsplatzbegehungen durch eine mit dem Arbeitsschutz beauftragte Fachfirma sowie freiwillige Augenuntersuchungen für Mitarbeiter /-innen mit Bildschirmarbeitsplätzen, dies zuletzt Anfang 2022.

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 der noch abzurechnenden Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.998 auf T€ 146.264. Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 5.435 stehen Abschreibungen von T€ 4.355 gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des erzielten Jahresüberschusses, die Eigenkapitalquote steigt leicht von 20,5 % auf 21,3 % an. Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 518. Den Zugängen durch Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von T€ 5.777 stehen Abgänge von T€ 1.810 und laufende Tilgungen von T€ 4.485 gegenüber.

Von den Valutierungen entfallen T€ 2.389 auf Darlehen der Neubautätigkeit, T€ 1.398 auf Umschuldungen bei auslaufenden Zinsfestschreibungen und T€ 1.990 Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit der Modernisierungstätigkeit.

Die Abgänge entfallen T€ 1.398 auf Umschuldungen, mit T€ 42 auf Rückzahlungen bei Auslauf der Zinsbindungsfrist und T€ 371 auf Tilgungszuschüsse.

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

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere die „Sonstigen Rückstellungen“ um T€ 307 insbesondere wegen Bildung einer Rückstellung für zu erwartende Nachzahlungen aus der Belieferung mit Fernwärme. Eine im Vorjahr gebildete Rückstellung infolge eines gegenüber der Gesellschaft anhängigen Gerichtsverfahrens aus Schadenersatzforderungen konnte im Wesentlichen aufgelöst werden nach Abschluss des Verfahrens.

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten inkl. der Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich im Saldo um T€ 464 im Wesentlichen infolge der stichtagsbedingten Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der erhaltenen Anzahlungen der Mieter zu den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2021.

Die langfristigen Rückstellungen nahmen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 224 zu. Von der Zunahme entfallen T€ 192 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€ 32 betreffen die Bildung einer Rückstellung zu Beihilfeansprüchen zu Pensionsverpflichtungen, die bei den „Sonstigen Rückstellungen“ ausgewiesen wurden.

Die langfristigen „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 56 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 31.12.2021 insgesamt T€ 1.482. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 233 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.281	6.930
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 5.359	- 4.854
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.689	- 1.046
Zahlungswirksame Veränderungen	233	1.030
Finanzmittelbestand 01.01.	1.249	219
Finanzmittelbestand 31.12.	1.482	1.249

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache hierfür ist die Verbesserung des Jahresüberschusses. Daneben hat eine Zunahme der erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten zur Erhöhung beigetragen.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, im Wesentlichen den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen betreffend. Den Auszahlungen für Investitionen stehen Einzahlungen auf Anlagenabgänge von T€ 12 und aus erhaltenen Zuschüssen von T€ 65 gegenüber.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 5.780, denen Auszahlungen für Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von T€ 5.924 und für Zinsen von T€ 1.542 gegenüberstehen. Der Cash-Flow verminderte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich infolge der Valutierung eines mittelfristigen Kredits zu Beginn des Jahres 2020 in Höhe von T€ 1.800. In 2021 wurde kein mittelfristiger Kredit aufgenommen.

Zum 31.12.2021 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 31.12.2021 beläuft sich auf -T€ 366 (Vorjahr: -T€ 370), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden. Die Anfang 2020 valutierten 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 nach Möglichkeit aus Barmitteln zurückgezahlt werden, alternativ bei Eintritt unplanmäßiger, nicht aufschiebbarer Investitionen in Teilen durch ein grundpfandrechtlich gesichertes langfristiges Darlehen abgelöst werden.

Die Unterdeckung ergibt sich im Wesentlichen weiterhin aus der Vorfinanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit. 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 revolvierend in Anspruch nehmen, die Ende 2022 zurückgeführt werden sollen.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln inkl. eingezahlter Bausparguthaben zum 31.12.2021 in Höhe von T€ 10.666 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 11.032 gegenüber, sodass sich eine negative Stichtagsliquidität von - T€ 366 ermittelt.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2021 zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit nicht in Anspruch genommen. Im März 2022 wurde ein kurzfristiger Kontokorrentkredit in Höhe von T€ 350 in Anspruch genommen zur vorübergehenden Vorfinanzierung der laufenden Bautätigkeit.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 hat sich im Wesentlichen planmäßig entwickelt. Das für 2021 geplante Ergebnis von T€ 1.411 wurde insgesamt leicht überschritten. Den insgesamt über den Planungen liegenden „Sonstigen Erträgen“ stehen im Wesentlichen über dem Plan liegende Aufwendungen der Instandhaltung gegenüber.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 ein Jahresergebnis von T€ 1.575 (Vorjahr: T€ 418) erwirtschaftet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

	2021	2020
	T€	T€
Deckungsbeitrag laufende Geschäftstätigkeit	4.838	5.132
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	440	371
Personal- und Sachaufwand	- 2.741	- 2.734
Betriebsergebnis	2.537	2.769
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 1.598	- 1.828
Neutrales Ergebnis	636	- 523
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.575	418
Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	1.575	418

Das Betriebsergebnis verminderte sich um T€ 232. Höheren Umsatzerlösen stehen erhöhte Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Hausbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 294. Der Zunahme der Sollmieten nach Erlösschmälerungen in Höhe von T€ 226 stehen höhere Aufwendungen für Instandhaltungskosten von T€ 389 gegenüber. Das Ergebnis der Umlagen bei den Betriebs- und Heizkosten verminderte sich um T€ 103. Zusätzlich fielen T€ 68 höhere sonstige laufende Aufwendungen an. Daneben fielen im Bereich der sonstigen Geschäftsvorfälle höhere Investitionszuschüsse an, als im Vorjahr. Die Summe der erhaltenen Investitionszuschüsse betrug T€ 142.

Die Fremdkosten für Instandhaltung nach Berücksichtigung von erstattungsfähigen Versicherungsschäden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 409 auf T€ 5.299 und haben zur Verminderung des Betriebsergebnisses beigetragen. Im Bereich der Instandhaltungskosten erhöhten sich insbesondere die laufenden Instandhaltungskosten. Hier fielen Kosten für Fassadensanierungen in Höhe von rd. T€ 600 an für die Siedlungen Hülsmannsfeld 1 – 23 (1. Bauabschnitt) und Johannes-Brahms-Straße 11 – 19 (letzter Bauabschnitt).

Die Sollmieten vor Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 253. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus Zugängen der Mieten in Höhe von T€ 47 durch im Vorjahr sowie im Geschäftsjahr erstmals bezogene Wohnungen des Neubaus. Im laufenden Jahr ergaben sich Mieterhöhungen von insgesamt T€ 72 bei Neuvermietung im Rahmen von Mieterwechseln. Weitere T€ 24 Mietzuwächse ergaben sich nach Fertigstellung umfassend modernisierter Wohnungen in der Siedlung Nonnenbusch 101 – 107. Zusätzlich konnten T€ 15 aus der Erhöhung bei Garagenmieten erzielt werden. Die übrigen Mietveränderungen betreffen Auswirkungen aus im Vorjahr liegenden Gründen.

Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten infolge Wohnungsleerstand erhöhten gegenüber dem Vorjahr um T€ 27 auf T€ 216. Die Zunahme der Erlösschmälerungen resultiert aus einer Zunahme der Wohnungsleerstände in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121.

Im Bereich der Neubautätigkeit erhöhten sich die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 69 durch die im Geschäftsjahr fertig gestellte Neubaumaßnahme Nachtigallenweg 5 – 7 sowie die begonnene Neubaumaßnahme Glatzer Straße 15a.

Die Umsatzerlöse aus „Anderen Lieferungen und Leistungen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 19. Hauptursächlich hierfür ist eine Erhöhung der Gebühren für die Geschäftsbesorgung der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG.

Der Personal- und Sachaufwand hat sich insgesamt planmäßig entwickelt. Die laufenden Löhne und Gehälter haben sich i.W. tariflich bedingt gegenüber dem Vorjahr um T€ 19 erhöht. Insgesamt lagen die Löhne und Gehälter um T€ 46 unterhalb des Planansatzes.

Die Aufwendungen für Sozialabgaben und Altersversorgung verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 164 im Wesentlichen verursacht durch eine im Vorjahr erstmals gebildete Rückstellung für Rückstellungen für Beihilfezuschüsse. Der Aufwand insgesamt lag um T€ 87 oberhalb des Planansatzes. Die Abweichung ergibt sich hauptsächlich durch eine weitere Verminderung des Abzinsungssatzes zur Bewertung der Pensionsrückstellungen, die zu einem höheren Aufwand als ursprünglich geplant, geführt hat.

Finanzergebnis

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis beinhaltet alle Zinserträge und Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres. Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel oder Zinserträge aus der Abzinsung von lang- und mittelfristigen Rückstellungen fielen wie im Vorjahr bereits, im Geschäftsjahr nicht an. Die im Geschäftsjahr 2020 angefallenen Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 70 wurden dem neutralen Ergebnis zugerechnet.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres beinhalten Darlehenszinsen von T€ 1.542 (Vorjahr: T€ 1.787) und Zinsaufwendungen von T€ 56 (Vorjahr: T€ 46) aus der Aufzinsung von Rückstellungen und der Abzinsung von langfristigen Forderungen. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen nicht an (Vorjahr: T€ 1) 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 war im Vorjahr 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. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die für Schadenersatzansprüche gebildete Rückstellung mit T€ 70 in Anspruch genommen und mit T€ 117 aufgelöst. Die Rückstellung für zukünftige Beihilfeansprüche wurde nach einem Gutachten bewertet und entsprechend des Gutachtens erhöht. Der hierfür benötigte Aufwand wurde im laufenden Personalaufwand erfasst. Weiterhin haben Abrisskosten im Vorjahr in Höhe von T€ 158 das Ergebnis belastet, diese fielen in 2021 nicht mehr an.

Im Geschäftsjahr fielen T€ 637 nicht laufende Erträge an, sie betreffen mit T€ 117 die Auflösung von Rückstellungen, mit T€ 371 Erträge aus Tilgungszuschüssen bei KfW-Darlehen, mit T€ 142 Investitionszuschüsse und mit T€ 7 Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.575 erzielt, der um T€ 164 über dem geplanten Ergebnis in Höhe von T€ 1.410 des Wirtschaftsplans 2021 liegt. Die Ergebnisabweichung resultiert aus höheren Erträgen des neutralen Ergebnisses, die im Wirtschaftsplan aus Vorsichtsgründen nicht eingeplant wurden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich auf neutralen Effekte beruht. Das laufende Betriebsergebnis verbleibt in etwa auf Vorjahresniveau; hier hat sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Höhere Aufwendungen konnten durch höhere Erträge nahezu abgefangen werden.

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. Auch der Abbruch und der Neubau von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbeständen in unattraktiven Lagen wird bei der derzeitigen guten Nachfragesituation als Chance gesehen, die Ertragslage langfristig zu stärken.

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 12 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 und Hausmeister vor Ort u.a.) und einer positiven Außendarstellung (z.B. Betrieb von Elektrofahrzeugen) ergeben, um sich von Mitbewerbern im lokalen Wohnungsmarkt weiter positiv abzugrenzen.

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 soll nach einem Beschluss des Aufsichtsrats perspektivisch abgerissen und mit zeitgemäßen Gebäuden neu bebaut werden.

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, maximal jedoch 50 % von 1,0 Mio. € bis zum Auslauf des Mietvertrages zum 31.12.2027 refinanzieren soll. Daneben wurde mit einem weiteren Nachtrag zum Mietvertrag eine weitere hälftige Kostenbeteiligung, maximal jedoch 50 % von T€ 270 in Form einer Einmalzahlung vereinbart, die nach Abschluss der Arbeiten und Abrechnung und Prüfung der Kosten unmittelbar von der Stadt Marl zu zahlen ist. Zur teilweisen Finanzierung der Maßnahme und zur Entlastung der Finanzlage wurden Kapitalmarktmittel in Höhe von T€ 500 aufgenommen, die in 2019 und in 2020 abgerufen wurden. Die Maßnahme wird in 2022 fertiggestellt und gegenüber der Stadt Marl abgerechnet werden.

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 zwei Jahren herrschenden allgemeinen Wirtschaftskrise infolge der von der Bundesregierung erlassenen Auflagen im Zuge der COVID-19 Krise sind für unsere Gesellschaft insgesamt gut abschätzbar. Der Zahlungsfluss unserer Gesellschaft wurde hierdurch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigt.

Weitaus gravierender erscheinen die wirtschaftlichen und finanziellen Risiken infolge des seit dem 24.02.2022 begonnen Angriffskrieges Russlands gegenüber der Ukraine und die hierdurch ausgelösten Preisexplosionen im Bereich der Energieversorgung und der einhergehenden Steigerung der Inflationsrate, die im Monat März 2022 die bislang seit Jahrzehnten nicht mehr erreichte Marke von 7% überschritten hat.

Die Zunahme der Bezugspreise für Energiekosten stellt für unsere Gesellschaft ein finanzielles Risiko dar, welches begrenzt werden soll, in dem die Vorauszahlungen zu den Heizkosten gegenüber unseren Mietern zum 01.05.2022 nach den vorliegenden Prognosen der zu erwartenden Energiekosten angehoben wurden. Hierdurch versucht die Geschäftsführung mögliche Nachzahlungen der Mieter in 2023 abzumildern.

Auch die Beschaffung von Baumaterialien zur Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit ist seit dem Beginn des Krieges mit erheblichen Risiken verbunden, in diesem Bereich ist mit deutlichen Preissteigerungen aufgrund einer Materialverknappung zu rechnen. Die begonnenen Baumaßnahmen werden fortgesetzt, jedoch besteht die Absicht, geplante Baumaßnahmen bis auf Weiteres auszusetzen, bis sich die Situation auf den Märkten wieder stabilisiert.

Daneben wird die Entwicklung auf den Kapitalmärkten von der Geschäftsführung mit Sorge betrachtet. Infolge des Anstiegs der Teuerungsrate zeigen sich auch erste Anzeichen einer deutlichen Steigerung der Kapitalkosten, die ebenfalls noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann. Bei den seit Jahren günstigen Kapitalkosten war das Instrument der Ausnutzung von Forward-Zinskonditionen bei Neuabschluss von Anschlussfinanzierungen nicht

mehr das Mittel der Wahl, jedoch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung wird die Geschäftsführung für in 2023 notwendige Anschlussfinanzierungen dieses Instrument zukünftig wieder nutzen.

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 wird jährlich von einem externen Datenschutzbeauftragten überprüft, notwendige Anpassungen organisatorischer Abläufe werden nach Beratung mit dem Datenschutzbeauftragten vorgenommen.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2022 ist positiv. Das im Wirtschaftsplan 2022 festgelegte Instandhaltungsbudget wurde in den ersten Monaten eingehalten. Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Beschaffungssituation auf dem Markt für Baumaterialien, wurde beschlossen, das laufende Instandhaltungsprogramm bis auf Weiteres restriktiver auszuführen sowie größere, nicht begonnene Modernisierungs- und Umbaumaßnahme aufgrund zu erwartender Preissteigerungen zu verschieben.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit verfügt die Gesellschaft über Kreditlinien in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € (inkl. einer Reserve von T€ 500), die kurzfristig bei Bedarf revolving partiell in Anspruch genommen können.

Die Entwicklung der Mietforderungen und Zahlungseingänge zeigt zum Berichtszeitpunkt (Anfang April 2022) trotz der weiterhin anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Krise sowie die hinzukommende Aufnahme von Menschen im Zuge der Flucht vor dem Krieg in der Ukraine keine gravierende Veränderung. Die Entwicklung wird laufend beobachtet.

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 2021 wurden neue Vereinbarungen zu im Wirtschaftsjahr auslaufenden Darlehensverträgen mit Restvaluten von T€ 3.023 zu Zinssätzen von 0,71 % bis 1,64 % (Forward Konditionen aus 2017) abgeschlossen. Die bisherigen vereinbarten Zinssätze beliefen sich auf 1,10 % bis 4,65 %. Aus dem Neuabschluss der Zinsvereinbarungen ergibt sich eine anfängliche jährliche Reduzierung des Zinsaufwands in Höhe von rd. T€ 83.

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 im Geschäftsjahr noch unverändert günstigen Zinslandschaft sucht die Gesellschaft weiterhin nach Möglichkeiten, ihren Wohnungsbestand durch kleinere Neubaumaßnahmen insbesondere im barrierefreien Wohnungsbau zusätzlich sinnvoll zu ergänzen. Hierzu hat die Geschäftsführung einen langfristigen Investitionsplan bis zum Jahr 2030 erarbeitet. Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf den Beschaffungsmärkten für Baustoffe und der absehbaren Veränderung der Zinssituation werden sich die Rahmenbedingungen nach Einschätzung der Geschäftsführung zur Umsetzung des Investitionsprogramms verschlechtern, sodass der vorgegebene Planungshorizont zeitlich auszuweiten sein wird und die Maßnahmen kleinteiliger geplant werden müssen.

Der Situation auf den weiterhin entspannten Mietwohnungsteilmärkten wird auch zukünftig durch Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Die aktuelle Flüchtlingssituation infolge des Ukrainekrieges wird für eine zeitlich befristete weitere Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt führen, deren Dauer nur schwer abschätzbar ist.

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 benötigte eine umfassende Modernisierung zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit. Die hierfür benötigten Eigenmittel konnten nicht in vollem Umfang aus der Innenfinanzierung zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme wurde durch einen mittelfristigen Kredit gesichert, die Arbeiten sind vollständig abgeschlossen und die Wohnungen sind an die Mieter übergeben worden.

Nach dem vorliegenden Finanzplan der Jahre 2022 – 2026 sind die Investitionen in den Jahren 2022 und 2023 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 2022 - 2026

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2022 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.830 aus. Die erwarteten Umsatzerlöse des Jahres 2022 erhöhen sich aufgrund des Bezuges von neu errichteten Wohnungen und vollständig modernisierten Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 sowie laufender Erhöhungen bei Mietwechsel nach Einzelmodernisierung. Das Instandhaltungsbudget wird gekürzt und auf 4,7 Mio. € begrenzt. Der Rückgang der Zinsaufwendungen infolge der Zinsdegression und die Neuvereinbarung von Zinskonditionen werden das Jahresergebnis 2022 weiter entlasten. Daneben führt die weiterhin gute Vermietungssituation zu einer Verringerung der Miet- und Umlageausfälle sowie mieterwechselbedingter Instandhaltungskosten. Der in den nächsten Jahren geplante Leerzug der Siedlung Halterner Straße 97 – 121 wird jedoch die Erlösschmälerungen im Saldo erhöhen.

Die bei Aufstellung der Mehrjahresplanung 2022 – 2026 nicht absehbaren Steigerungen der Energiekosten sind in den Umlagenerlösen und Betriebskosten der Jahre 2022 und 2023 nicht enthalten.

Die Mehrjahresplanung der Jahre 2022 – 2026 sieht Jahresüberschüsse vor.

Der mittelfristige Finanz- und Investitionsplan der Jahre 2022 – 2026 zeigt, dass die zum 31.12.2021 vorhandenen flüssigen Mittel von T€ 1.482 infolge der für die Investitionstätigkeit der Jahre 2018 – 2021 benötigten Eigenmittel vollständig abschmelzen werden und die Finanzlage der Gesellschaft durch die Aufnahme eines mittelfristigen Kredits bis 2022 gestützt wird. Die Rückführung des Kredits soll dann Anfang 2023 überwiegend aus Eigenmitteln und im Übrigen durch Umfinanzierung mit langfristigen Darlehensmitteln erfolgen.

Die Geschäftsführung erwartet für die Jahre 2022 bis 2026 insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wobei die Auswirkungen der aktuellen allgemeinen Wirtschaftskrise infolge des Ukraine-Kriegs insgesamt noch nicht absehbar sind. Durch die von der Bundesregierung angestoßenen finanziellen Hilfsprogramme geht die Geschäftsführung jedoch davon aus, dass die Wohnungswirtschaft auch in dieser Krise weiterhin nicht von gravierenden nachhaltigen oder existenzbedrohenden 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 Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung schafft. Darüber hinaus kann die Gesellschaft in Abstimmung mit der Stadt Marl allgemeine städtebauliche Aufgaben übernehmen...“ auch im Geschäftsjahr 2021 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. Aufgrund der seit Jahresbeginn 2022 eingetretenen Steigerungen der Lebenshaltungskosten sowie der Verknappung und Verteuerung von Baumaterialien wird die Gesellschaft allgemeine moderate

Mieterhöhungen durchführen müssen, um die derzeit unterhalb des Mietspiegels der Stadt Marl liegende Durchschnittsmiete auf ein marktgerechtes Niveau anzugleichen und die Ertragslage der Gesellschaft zu stärken, damit notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch zukünftig leistbar bleiben. Hierbei wird die Geschäftsführung jedoch stets den öffentlichen Auftrag der Gesellschaft im Auge behalten.

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, 30. April 2022

Neue Marler Baugesellschaft mbH
Die Geschäftsführung

Thier

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

		31.12.2021		Vorjahr	31.12.2021		Vorjahr
		Euro		Euro	Euro		Euro
Passiva							
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen			63.600,00	97.612,75			
Sachanlagen		126.535.398,53		124.215.862,28		3.640.260,00	3.640.260,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten							
und anderen Bauten		6.887.129,56		7.396.716,07			
Grundstücke ohne Bauten		2.166,10		2.166,10			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		722.254,63		722.254,63			
Technische Anlagen und Maschinen		10.849,00		15.019,00			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		81.684,74		117.424,88			
Anlagen im Bau		867.723,06		1.591.677,01			
Bauvorbereitungskosten		143.621,35	135.250.826,97	79.468,81			
Finanzanlagen			25.600,00	25.600,00			
Beteiligungen							
Anlagevermögen insgesamt			135.340.226,97	134.263.801,53			
Umlaufvermögen							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke							
Unfertige Leistungen		8.680.717,07		8.200.347,83			
Anderer Vorräte		116.766,49		98.665,60			
Geleistete Anzahlungen		1.023,00	8.798.506,56	100.149,00			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		152.421,87		127.294,49			
Forderungen aus Vermietung							
und Leistungen		1.063,16		1.011,76			
Sonstige Vermögensgegenstände		487.645,48	641.130,51	223.924,87			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		1.006.264,84		833.077,57			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
Bausparguthaben		476.117,17	1.482.382,01	415.788,07			
Rechnungsabgrenzungsposten		50,80		101,61			
Geldbeschaffungskosten			1.559,02	2.262,33			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.508,22					
Bilanzsumme			146.263.805,07	144.266.424,66		146.263.805,07	144.266.424,66
Treuhandvermögen			2.489.887,32	2.365.990,17		2.489.887,32	2.365.990,17

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Andere Gewinnrücklagen

Jahresüberschuss

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Stamms 34-406 DdE (3/7/76-84-6)

darunter im Rahmen der sozialen Sicherheit DdE (6-34-15-6)

Rechnungsabgrenzungsposten

andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Treuhandvermögen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

	2021 Euro	2021 Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.376.426,97		23.164.421,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.865,67	23.557.292,64	162.047,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		480.369,24	64.744,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		139.325,84	70.237,65
Sonstige betriebliche Erträge		1.249.432,12	539.191,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.780.728,08	12.918.301,28
Rohergebnis		11.645.691,76	11.082.341,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.824.004,31		1.804.673,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	748.211,40	2.572.215,71	912.023,39
davon für Altersversorgung 364.931,22 € (332.749,24 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.354.595,07	4.353.574,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		615.155,62	896.393,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		614,71	70.461,82
davon aus Abzinsung Rückstellungen 0,00 € (69.617,15 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.598.364,20	1.836.929,49
davon aus Aufzinsung Rückstellungen 40.911,73 € (43.977,33 €)			
davon aus Abzinsung Forderungen 15.452,87 € (2.635,97 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-6,64	-0,46
Ergebnis nach Steuern		2.505.982,51	1.349.208,49
Sonstige Steuern		931.211,82	931.192,78
Jahresüberschuss		1.574.770,69	418.015,71

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 16,67 % bis 33,3 % 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 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€ 275,0 eingestellt. Das bei öffentlich geförderten Gebäuden abzurechnende Umlageausfallwagnis ist im Ausweis zum 31.12.2021 in Höhe von T€ 55,0 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 „**Forderungen aus Vermietung**“ sind zum Nennwert abzüglich Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 132,0 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 0,77 % p.a. abgezinst.

Die „**Flüssigen Mittel**“ enthalten ausschließlich Bank- und Bausparkassenguthaben sowie Kassenbestände zu Nominalwerten.

Von den Forderungen entfallen T€ 303,9 auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr: T€ 112,0).

In den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von T€ 359,4 (Vorjahr: T€ 179,8) enthalten. Die Forderung betrifft verauslagte Instandhaltungsaufwendungen das städtische Theater betreffend.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen zum 31. Dezember 2021 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€ 2.159,3, die im Geschäftsjahr 2021 zu einem latenten Steueraufwand von T€ 153,2 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 Steuerlatenzen 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	Andere Gewinnrücklagen
	T€	T€
Bestand am Ende des Vorjahres:	1.820,1	23.703,0
Einstellung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres:	0,0	418,0
Bestand am Ende des Geschäftsjahres:	1.820,1	24.121,0

Die **Pensionsrückstellung** umfasst die Verpflichtungen der Gesellschaft aus Versorgungszusagen in Höhe des versicherungsmathematisch ermittelten Teilwerts. Der Rechnungszinsfuß beträgt 1,87 % gemäß § 253 Abs. 2 HGB (Vorjahr: 2,30 %) 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: 1,80 %), der anzurechnenden Rentenansprüche mit 2,1 % (Vorjahr: 2,3 %) sowie der VBL mit 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %).

Zum 31.12.2021 ergeben sich keine nicht durch Rückstellungen berücksichtigten Pensionsverpflichtungen.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 157,3 bei Anwendung eines Rechnungszinsfußes des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 7 Jahre von 1,35 % (Vorjahr: 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 im Geschäftsjahr keine Erträge (Vorjahr: T€ 69,6). Aus der Aufzinsung einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung ergab sich ein Aufwand von T€ 0,1 (Vorjahr T€ 0,1).

Im Vorjahr wurden für ein rechtsanhängiges Klageverfahren Rückstellungen für die vom Kläger geltend gemachte Schadenersatzforderung sowie Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von insgesamt T€ 187,0 gebildet, die Rückstellung wurde im Geschäftsjahr nach Abschluss des Verfahrens mit T€ 70,4 in Anspruch genommen, der Restbetrag der Rückstellung in Höhe von T€ 116,6 wurde aufgelöst.

Für von der Gesellschaft zu tragende Krankenversicherungsbeiträge aus zwei Pensionszusagen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 198,0 (Vorjahr: T€ 165,6) gebildet. Zur Bewertung wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (1,35 %) (Vorjahr: 1,60 %) herangezogen.

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€ 244,3 in folgenden Bilanzposten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
aus erhaltenen Anzahlungen	231,0	237,4
aus Vermietung	11,2	0,5
aus Lieferungen und Leistungen	2,1	15,0
sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	244,3	252,9

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen.

Der „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ enthält mit T€ 159,8 (Vorjahr: T€ 77,3) im Voraus empfangene Mietzahlungen für das Jahr 2022 sowie mit T€ 1.106,4 Teilschulderlasse zu NRW-Bank Darlehen (Vorjahr: T€ 1.176,6), die über die Dauer der Mietzinsbindung abgegrenzt und in den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

1. Die „**Aktivierten Eigenleistungen**“ enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 26,3 und aktivierte Verwaltungskosten von T€ 113,0 während der Bauphase der Maßnahmen Nachtigallenweg 5 – 7 und Glatzer Straße 15a.
2. Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ enthalten Erträge aus Tilgungszuschüssen zu KfW-Darlehen in Höhe von T€ 370,6 (Vorjahr: T€ 0,0). Weiterhin enthalten sie mit T€ 142,4 (Vorjahr: T€ 10,6) Zuschüsse. Weiterhin fielen mit T€ 116,6 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: T€ 7,2), mit T€ 42,5 Erträge früherer Jahre (Vorjahr: T€ 33,3) sowie Erträge aus den Eingängen von in früheren Jahren abgeschriebenem Mietforderungen in Höhe von T€ 18,8 (Vorjahr: T€ 29,6).
3. Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ enthielten im Vorjahr T€ 157,6 Abrisskosten. In 2021 fielen hierfür keine Aufwendungen an. Weiterhin fielen T€ 106,8 (Vorjahr: T€ 92,4) Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen an.

Die Aufwendungen des Vorjahres enthielten T€ 187,0 für die Zuführung zu einer Rückstellung für Schadenersatzforderungen nebst Anwalts- und Gerichtskosten. Die Rückstellung wurde 2021 teilweise in Anspruch genommen und teilweise aufgelöst, nachdem der Grund entfallen war.

4. Die Position „**Zinsen und ähnliche Erträge**“ beinhaltet im Vorjahr Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 69,6, im Geschäftsjahr 2021 fielen keine Erträge an.
5. Die Position „**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**“ beinhaltet T€ 56,3 (Vorjahr: T€ 46,6) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und der Abzinsung von Forderungen.

D. Sonstige Angaben

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

27 Angestellte (davon 1 Geschäftsführer und 12 Teilzeitkräfte)
(davon 3 Auszubildende)

8 Hausmeister

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Christoph Thier, Dipl.-Ingenieur

Die Bezüge des Geschäftsführers aus vertraglichem Festgehalt betragen im Jahr 2021 insgesamt € 178.226,39 (Vorjahr: € 165.868,68). Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde in 2021 nicht gezahlt. Zusätzlich steht ein Dienstwagen entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen zur Verfügung. Der geldwerte Vorteil betrug € 12.174,48 (Vorjahr: € 12.174,48). Die Gesamtbezüge des früheren Mitglieds der Geschäftsführung betragen T€ 65,9 (Vorjahr: T€ 70,6).

Die Pensionsverpflichtung für ein Mitglied der früheren Geschäftsführung betrug T€ 1.030,3 (Vorjahr: T€ 1.004,5) für laufende Pensionen. Zu einer Anwartschaft der aktuellen Geschäftsführung besteht eine Pensionsverpflichtung in Höhe von T€ 1.001,2 (Vorjahr: T€ 835,2). Zu den Verpflichtungen wurden Rückstellungen in voller Höhe gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Peter Wenzel, Dezernent + Jugendamtsleiter Stadt Datteln - Vorsitzender -
Karl-Heinz Dargel, Dipl.-Ingenieur, i.R. – stellv. Vorsitzender -
Werner Arndt, Bürgermeister der Stadt Marl
Friedrich H. Dechert, Bankkaufmann, i.R.
Angelika Dornebeck, kaufmännische Angestellte
Hartmut Dreier, Pfarrer i.R.
Axel Großer, Dipl. Ing. Elektrotechnik
Jan-Stefan Heinemann, Sozialarbeiter
Robert Heinze, Dipl. Oec., selbstständiger Unternehmer
Rudolf Hoffmann, Innenarchitekt i.R. (ab 13.12.2021)
Heinrich Korte, Rentner
Elke Muzyczka, Einzelhandelskauffrau
Dieter Rehage, Dipl. Ing.
Michael Sandkühler, Kriminalbeamter
Otto Schübbe, Rentner
Sebastian Schwabach, Beruf unbekannt
Tom Stoltenberg, Student
Jörg Terlinden, Beamter
Sandra Wienströer-Gurski, Krankenschwester

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen T€ 17,7 (Vorjahr: T€ 18,4), hiervon entfallen T€ 13,3 auf die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 0,4 auf die Prämienzahlung zur Unfallversicherung der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 2,3 auf Präsente und Bewirtungskosten, T€ 1,1 Kosten der papierlosen Kommunikation und T€ 0,6 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 €
Karl-Heinz Dargel –stellvertretender Vorsitzender -	1.200,00 €
Friedrich Dechert	600,00 €
Michael Sandkühler	600,00 €
Otto Schübbe	600,00 €
Jörg Terlinden	600,00 €
Angelika Dornebeck	600,00 €
Heinrich Korte	600,00 €
Hartmut Dreier	600,00 €
Jan-Stefan Heinemann	600,00 €
Dieter Rehage	600,00 €
Robert Heinze	600,00 €
Axel Großer	600,00 €
Tom Stoltenberg	600,00 €
Sandra Wienströer-Gurski	600,00 €
Sebastian Schwabach	600,00 €
Elke Muzyczka	600,00 €
Rudolf Hoffmann	50,00 €
Gesamtbezüge:	13.310,00 €

Zum Bilanzstichtag bestehen gegenüber einem Mitglied des Aufsichtsrats Verbindlichkeiten aus Bezügen in Höhe von 600,00 €.

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 unverändert zum Vorjahr 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€ 30,1 (Vorjahr: T€ 29,4).

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2021 betrug T€ 1.711,6 (Vorjahr: T€ 1.672,2).

Auf einem Treuhandkonto für Mietkautionen werden Kauttionen in Höhe von T€ 2.489,8 gehalten (Vorjahr: T€ 2.365,9).

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto T€ 15,9 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€ 1.282,4 erhöhen. In den Jahren 2018 bis 2020 und fielen hiervon bereits T€ 1.090,8 an. Die Sanierung wird im Frühjahr 2022 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, die Obergrenze der Kostenbeteiligung der Stadt Marl beträgt T€ 635, Hiervon zahlt die Stadt Marl T€ 500 in Form einer erhöhten Miete von jährlich T€ 55,5 bis zum Erreichen der Kostenerstattung sowie T€ 135 in Form einer Einmalzahlung. Die Kosten der Sanierung werden voraussichtlich in den Jahren 2018 bis 2022 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 zum 31.12.2021 noch nicht im Rahmen der Mieterhöhung gezahlte Teil der verauslagten Kosten wurde als Forderung im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen. Die nominale Höhe der Forderung beträgt zum 31.12.2021 T€ 378,7. Entsprechend der Restlaufzeit der Forderung wurde diese mit dem Barwert von T€ 359,4 ausgewiesen.

Aus der Sanierung des Theatergebäudes ergeben sich zum 31.12.2021 somit bei geplanten Gesamtkosten von T€ 1.282,4 und bis zum Stichtag angefallenen Kosten von T€ 1.090,8 voraussichtliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 191,6, denen ein Erstattungsanspruch i.H.v. T€ 89,6 gegenüber steht. Die vertraglich vereinbarte Einmalzahlung der Stadt Marl in Höhe von T€ 135,0 war zum Bilanzstichtag noch nicht geleistet.

Aus den geplanten Neubaumaßnahmen der Errichtung von 14 Wohnungen Glatzer Straße 15a, der Errichtung von Garagenhöfen am Nachtigallenweg 2 – 7 sowie am Nonnenbusch 101 und der Modernisierung der Häuser Glatzer Straße 15 – 19 ergeben sich bei geplanten Bau- und Modernisierungskosten von T€ 4.945,9 und bisher in den Bilanzposten „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ angefallenen Kosten von T€ 880,2 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 4.065,7. Die Finanzierung der Maßnahmen ist mit T€ 4.490,0 Kapitalmarktmitteln geplant, hiervon entfallen T€ 3.846,0 auf Mittel der KfW-Bank sowie T€ 644,0 auf ein Bankdarlehen.

Aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen mit Restlaufzeiten von 6 bis 92 Jahren ergeben sind zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen über die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge in Höhe von insgesamt T€ 13.311,9. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Erbbaurechtsverträge beträgt 42 Jahre. Der jährliche Aufwand an Erbbauzinsen beträgt T€ 250,4 (Vorjahr: T€ 248,7).

G. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 auch in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kam es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage wurde ausgegangen. Da auch unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein konnten, wurde bei Fortdauer dieser Situation mit einem möglichen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis der Wirtschaftsjahre ab 2020 gerechnet. Nach den Zahlen der Jahresabschlüsse 2020 und 2021 konnte eine Verschlechterung des Zahlungsflusses in nennenswertem Umfang nicht festgestellt werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2022 ist zum Berichtszeitpunkt ein direkter Einfluss der weiterhin anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens auf die Mietausfälle nicht festzustellen.

Der am 24.02.2022 begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt einer Verschärfung der Energieversorgung in Deutschland aufgrund der enormen Abhängigkeit gegenüber Russland in Bezug auf die Gas- und Erdöllieferung. Die Vorauszahlungen der Mieter zu den Heizkosten liegen nach den Zahlen der Bilanz zum 31.12.2021 oberhalb der zum 31.12.2021 angefallenen Kosten. Mit einer deutlichen Kostensteigerung beim Bezug von Energieträgern (Öl, Gas und Fernwärme) ist zu rechnen. Für einen Teil der Gaslieferungen hat die Gesellschaft vor Ausbruch der Kriegssituation im Wege einer Ausschreibung feste Bezugspreise mit dem regionalen Energieversorger vereinbart. Die Gesellschaft hat aufgrund der anhaltenden Kostensteigerung die Vorauszahlungen der Mieter zu den Heizkosten zwischenzeitlich angepasst zum 01.05.2022, um die finanziellen Belastungen abfedern zu können. .

H. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von € 1.574.770,69 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Eine Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 ist aufgrund des Einsatzes finanzieller Eigenmittel zum Neubau von Wohnungen und Garagen nicht möglich. Zudem besteht ein Beschluss des Aufsichtsrats aus dem Jahr 2018, der Ausschüttungen an die Gesellschafter erst ab Erreichen einer Eigenkapitalquote oberhalb von 25 % vorsieht.

Marl, den 30. April 2022

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-/ Herstellungskosten 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	davon aktivierte Fremd- kapitalzinsen Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 Euro	Buchwert	Buchwert
															am 31.12.2021 Euro	am 31.12. des Vorjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	262.704,56	27.623,47	0,00	0,00	0,00	0,00	320.328,03	195.091,81	61.408,22	0,00	0,00	0,00	0,00	256.528,03	83.800,00	97.612,75
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	213.546.136,68	2.690.093,97	23.212,53	0,00	3.352.171,02	0,00	219.566.401,67	89.330.274,40	3.722.728,74	0,00	0,00	0,00	0,00	93.053.003,14	128.535.398,53	124.215.652,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.534.233,42	1.745,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.535.978,42	12.137.517,35	511.331,51	0,00	0,00	0,00	0,00	12.648.848,86	8.887.129,56	7.396.716,07
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	2.166,10
Grundstücke mit Erbaurechten/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	722.254,63
Technische Anlagen und Maschinen	56.040,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.040,85	43.021,85	4.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.191,85	10.849,00	15.019,00
Betriebs- und Geschäftsasienatung	513.583,14	23.198,66	0,00	47.327,41	0,00	0,00	488.454,39	398.138,26	54.928,60	0,00	43.317,21	0,00	0,00	407.749,65	81.684,74	117.424,88
Anlagen im Bau	1.591.677,01	2.421.452,45	3.113,31	0,00	-3.145.406,40	0,00	867.723,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	867.723,06	867.723,06	1.591.677,01
Bauvorbereitungskosten	79.468,81	270.917,16	0,00	0,00	-206.764,62	0,00	143.621,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.621,35	143.621,35	79.468,81
Finanzanlagen	236.047.540,64	5.407.407,24	26.325,84	47.327,41	0,00	0,00	241.407.820,47	101.908.851,86	4.293.158,85	0,00	43.317,21	0,00	0,00	106.156.793,50	135.250.828,97	134.140.588,78
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	25.600,00
Insgesamt	236.385.845,20	5.435.030,71	26.325,84	47.327,41	0,00	0,00	241.755.548,50	102.102.043,67	4.354.595,07	0,00	43.317,21	0,00	0,00	106.413.321,53	135.340.228,97	134.263.801,53

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 Kreditinstituten *	99.763.196,93 100.236.752,41	4.686.467,64 4.448.939,68	95.076.729,29 95.787.812,73	19.569.706,75 19.936.835,91	75.507.022,54 75.850.976,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	1.050.631,28 1.093.720,60	48.902,09 43.089,32	1.001.729,19 1.050.631,28	202.145,71 199.513,53	799.583,48 851.117,75
Erhaltene Anzahlungen	8.825.026,91 8.590.734,38	8.825.026,91 8.590.734,38	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.625,01 469.819,17	390.625,01 469.819,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019.341,79 777.131,41	1.019.341,79 777.131,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	40.704,13 42.672,84	40.704,13 42.672,84	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt lfd. Jahr	111.089.526,05	15.011.067,57	96.078.458,48	19.771.852,46	76.306.606,02
<i>Gesamt Vorjahr</i>	<i>111.210.830,81</i>	<i>14.372.386,80</i>	<i>96.838.444,01</i>	<i>20.136.349,44</i>	<i>76.702.094,57</i>

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert in folgender Höhe gesichert:

	€
(Vorjahreszahlen Kursiv)	99.013.828,21
	99.530.473,01 (Vorjahr)