

Neue Marler  
Baugesellschaft mbH

---



# **Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

# Lagebericht

## Gliederung

### 1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Geschäftstätigkeit 2022
- 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. Nachhaltigkeit

### 6. Zweckerreichung

## 1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Berichtsjahr 2022 insbesondere geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen extremen Energiepreiserhöhungen. Im Sog dieser Krise kam es zu Material- und Lieferengpässen, einem massiven Anstieg der Lebenshaltungskosten und einem Anstieg der Zinsen. Ergänzt wurden die negativen Auswirkungen durch den anhaltenden Fachkräftemangel. Trotz des historisch schwierigen Umfelds zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 robust und konnte sich gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 ging die Corona-Pandemie nach über zwei Jahren ihrem Ende entgegen, so dass fast alle Schutzmaßnahmen aufgehoben werden konnten. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Beginn des Angriffskrieges Russlands am 24. Februar 2022 und den in der Folge steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst.

Dennoch lag im Jahresmittel 2022 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % über dem Vorjahr. Die konjunkturelle Entwicklung für das Folgejahr 2023 ist jedoch mit Risiken behaftet. Der Ukraine-Krieg dauert weiter an, so dass die derzeit durch Hilfen des Bundes künstlich niedrig gehaltenen Preise für Gas mittels der „Dezember-Hilfe“ und der zeitlich befristeten Senkung der MwSt.-Satzes nach Auslaufen der Maßnahmen weiterhin auf hohem Niveau verbleiben. Die inflationären Tendenzen werden anhalten, auch wenn die Inflationsrate wieder den einstelligen Bereich erreicht hat. Der hohe Preisauftrieb der Lebenshaltungskosten, zu denen auch die Kosten des Wohnens gehören, wird das verfügbare Realeinkommen der privaten Haushalte weiter absinken lassen und damit das Konsumklima belasten. Durch hohe Tarifabschlüsse in 2023 versuchen die Tarifpartner diesem Trend entgegenzuwirken.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes wird sich dieses im Jahr 2023 in einer Spannweite von – 0,8 % bis 0,3 % bewegen. Für das aktuelle Jahr wird somit eine leichte Rezession erwartet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% 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 2020-2022 unter Beweis stellen konnte.

Nominal erzielte die Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro. Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebau. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben aufgrund der anhaltend hohen Baupreise sowie der steigenden Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Große Immobilienunternehmen wie z.B. die Vonovia gaben bekannt, geplante Bauvorhaben aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen nicht durchführen zu wollen und zeitlich zu verschieben. Insgesamt gingen die Investitionen somit im Jahr 2022 um 1,6 % gegenüber 2021 zurück (Vorjahr: + 0,5 %).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 weiterhin hohe Steigerungsraten zu verzeichnen. Die Inflationsrate erreichte

im Oktober 2022 einen historischen Höchststand mit 10,4 %. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerungsrate leicht ab.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Auch hier ist ein historischer Anstieg festzustellen, der seit Beginn der Zeitreihe des Statistischen Bundesamtes in 1950 bisher nicht verzeichnet wurde.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund der Preissteigerungen bei den Baumaterialien, durch steigende Zinsen und den weiter anhaltenden Fachkräftemangel so stark belastet, dass es zu einem Rückgang der Investitionen von 1,6 % kam.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließender Verschärfung der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und damit das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte neben den vorgenannten Faktoren auch ein wesentlicher Faktor gewesen sein, der zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen hat.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro; hiervon wurden 62 % für Neubau und Modernisierungen verwandt. Insgesamt umfassten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 13% des Bruttoinlandproduktes.

## **1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im abgelaufenen Jahr 2022 weiter sehr hoch, durch die hohe Zuwanderung insbesondere infolge der Flüchtlingsbewegungen des Ukraine-Krieges stieg die Nachfrage nach Wohnraum noch einmal deutlich an und sorgte damit für weiteren Druck im angespannten Wohnungsmarkt, welcher weiter durch einen Nachfrageüberhang und damit verbunden steigende Mieten gekennzeichnet ist - eine Entwicklung, die unsere Wohnungsgesellschaft ebenfalls feststellen kann. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2022 bei 0,5 %, aktuell tendiert diese gegen 0,0 %, im Sinne einer Vollvermietung.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen lag im Jahr 2022 bei rund 350.000 Wohnungen, somit wurden gegenüber dem Vorjahr 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Vorjahr. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese in 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war eine Reaktion auf Vorzieheffekte aus 2016 aufgrund der Verschärfung der Bauanforderungen nach der EnEV. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu errichten.

Auch für 2024 wird mit einem weiteren Rückgang der Baufertigstellungszahlen gerechnet. Nach einer Umfrage des GdW unter seinen Mitgliedsunternehmen geben zwei Drittel der Unternehmen an, die für 2023 und 2024 geplanten Neubaumaßnahmen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht bauen zu können. Zu den Gründen geben die Unternehmen die nicht verlässliche Förderung der Bundesregierung, die gestiegenen Material- und Finanzierungskosten, fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten, Materialengpässe und

gestiegene Energiekosten an. Die gleiche Situation ist im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen zu beobachten, auch hier gibt ein Fünftel der Unternehmen an, die Maßnahmen nicht durchführen zu können.<sup>1</sup>

Aus Sicht unserer Gesellschaft sind es insbesondere die gestiegenen Baupreise in Verbindung mit den gestiegenen Kapitalkosten, die den Neubau von Wohnungen erschweren. Um diese Maßnahmen wirtschaftlich darstellen zu können, müssten in der derzeitigen Situation Kaltmieten jenseits der 16,00 €/qm gezahlt werden, die der lokale Wohnungsmarkt in Marl nicht hergibt, zumal unsere Gesellschaft als soziales Unternehmen derartige Mieten nicht fordern würde. Daher bleibt aktuell als einziges Mittel, die Kapitalkosten durch Einsatz von Eigenmitteln zu senken. Der Handlungsspielraum unserer Gesellschaft ist im Bereich der Finanzlage eingeschränkt, sodass kleinteiliger vorgegangen werden muss und nur jeweils eine Maßnahme pro Wirtschaftsjahr maximal realisierbar ist. In Zeiten historisch niedriger Zinsen bei vertretbaren Baukosten waren höhere Investitionen mit geringem Eigenmitteleinsatz möglich.

Im dem für unsere Gesellschaft lokalen Wohnungsmarkt der Stadt Marl zeigt sich, wie bereits ausgeführt, weiterhin 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 (04/2022 bis 03/2024) weist Durchschnittsmieten für verschiedene Gebäudealtersklassen beginnend für Altbau ab 1948 mit 5,05 €/qm bis zum Neubau mit 8,85 €/qm aus. Die Durchschnittsmiete über den gesamten Bestand unserer Gesellschaft liegt mit 5,02 €/qm je Wohn- und Nutzfläche unterhalb des gültigen Mietspiegels. Bei Neubauten, die in 2022 fertiggestellt waren, wurde eine Miete von 9,00 €/qm in Ansatz gebracht. Aufgrund der vorgenannten Verschlechterung der Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft, die auch unsere Gesellschaft treffen, haben sich Aufsichtsrat und Geschäftsführung dazu entschieden, nach Jahren ohne allgemeine Mieterhöhungen mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Lage der Mieterschaft in der Corona-Pandemie, allgemeine Mieterhöhungen zur Stärkung der Ertragslage und zur weiteren Angleichung an den Mietspiegel auszusprechen. Hierbei wurde darauf geachtet, dass diese sozialverträglich gestaltet werden, daher erfolgt die gesetzlich zulässige Anpassung nicht in einem Schritt, sondern in zwei Schritten zum 01.01.2023 und zum 01.04.2024.

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

### **1.3 Geschäftstätigkeit 2022**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft ist die Bestandsverwaltung von 3.557 eigenen Wohnungen, 48 gewerblichen Objekten, 773 Garagen und 291 PKW-Stellplätzen. Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hier-

---

<sup>1</sup> GdW Information 167, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Januar 2023

für ist die Fertigstellung von 14 Wohnungen des Neubaus Glatzer Straße 15a, denen Abgänge von 10 Wohnungen gegenüberstehen infolge des Leerzuges dieser Wohnungen wegen bestehender Abbruchabsicht. Eine Wohnung an der Langenbochumer Straße 22, die im Vorjahr wegen Veräußerungsabsicht aus der Vermietung genommen wurde, konnte wieder vermietet werden und erhöhte hierdurch den Wohnungsbestand. Zum Ende des Geschäftsjahrs befanden sich keine weiteren Wohnungen 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 5,02 € 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 Mietausfälle infolge Wohnungsleerstand nahmen gegenüber dem Vorjahr ab, die Verminderung ergibt sich aus einer Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge des Ukrainekriegs, insbesondere in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121.

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 0,15 €/qm. Insgesamt erhöhten sich die Sollmieten in absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr um T€ 382. Hiervon entfallen T€ 119 auf Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel, T€ 83 auf die Fertigstellung von Wohnungen, T€ 2 auf die Fertigstellung von Garagen sowie T€ 178 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 2022 weitestgehend verzichtet, um vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Belastungen der Mieter durch den Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten 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. Zum 01.01.2023 wurden daher allgemeine Mietanpassungen im frei finanzierten Wohnungsbestand vorgenommen. Die gesetzlichen Anpassungsgrenzen wurden dabei nicht in vollem Umfang ausgeschöpft vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Inflationsrate.

Das Mieterhöhungskonzept wurde umgestellt bei Neuabschluss von Mietverträgen auf Staffelmietvereinbarungen mit moderaten Anpassungssätzen von 3 % Erhöhung jährlich bezogen auf die vereinbarte Ausgangsmiete.

## Vermietungssituation

Zum Jahresende 2022 waren 16 (Vorjahr: 31) Wohnungen nicht vermietet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr: 0,9 %).

Leerstände ergaben sich Ende 2022 in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121. Dort waren zum Jahresende 11 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 17). Die Siedlung ist aufgrund ihres Zustands wirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbar. Zwischenzeitlich konnte der Leerstand dort temporär reduziert werden zur Unterbringung von Flüchtlingen des Ukraine-Kriegs. Ein Beschluss des Aufsichtsrats zur mittelfristigen Entwicklung dieser Siedlung in Form von Abriss und Neubau liegt vor.

Zum Berichtszeitpunkt beträgt die Leerstandsquote 0,1 % bei 3 nicht vermieteten Wohnungen, diese betreffen die Siedlung Halterner Straße 97 - 121.

Die Geschäftsführung begegnet dem Leerstand durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen. In 2022 wurden in insgesamt 92 Wohnungen (Vorjahr: 102) 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 1.039 Wohnungen, dies entspricht rd. 29 % des Wohnungsbestandes, modernisiert.

## Investitionen und Instandhaltung 2022

Im Jahr 2022 wurden im Rahmen des Wohnungsmodernisierungsprogramms rd. T€ 1.542 (Vorjahr: T€ 1.751) 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 2022 insgesamt 92 modernisierten Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt vollständig vermietet. Bei den modernisierten Wohnungen ergaben sich Mieterhöhungen von rd. T€ 42 pro Jahr. Eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen bei einer Amortisationsdauer von rd. 30 Jahren ist im Hinblick auf die geplante Restnutzungsdauer der Gebäude insgesamt gegeben.

Die Häuser Hülsmannsfeld 13 – 17 wurden energetisch überarbeitet und mit einer Wärmedämmung versehen, die Zuwegungen wurden neugestaltet und die Klingelanlagen modernisiert. Hierfür wurden in 2022 T€ 228 aufgewendet.

In 2022 wurde damit begonnen, defekte Fassaden der Häuser Glatzer Straße 2 – 12 zu überarbeiten und deren Eingangsbereiche neu zu gestalten. Der Aufwand hierfür belief sich auf T€ 220.

Weitere T€ 101 fielen für die Erneuerung von Aufzugsanlagen und T€ 108 fielen für den Austausch von Heizungsanlagen an.

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

## **Investitionstätigkeit 2022**

### **a) Neubau**

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Neubaumaßnahme Glatzer Straße 15a fertiggestellt. Auf einem 840 qm großen, vorhandenen Grundstück hat die Gesellschaft im Zuge der Nachverdichtung ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 seniorengerechten Wohnungen errichtet. Das Gebäude war zum 01.12.2022 bezugsfertig. Die Außenanlagen befanden sich zum Bilanzstichtag noch im Bau.

Die geplanten Kosten der Maßnahme beliefen sich auf T€ 2.575. Zum 31.12.2022 waren T€ 2.228 (inkl. T€ 98 Eigenleistungen) angefallen, hiervon entfallen T€ 104 auf die Außenanlagen.

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt mit T€ 1.680 KfW-Mitteln und ergänzend mit T€ 644 Kapitalmarktmitteln. Das vorhandene Grundstück bildet einen Teil der Eigenmittel ab. Die Wohnungen sind ab dem 01.12.2022 vollständig zu 9,00 €/qm vermietet. Zum Berichtszeitpunkt (April 2023) waren Gesamtkosten (inkl. Eigenleistungen) von T€ 2.472 angefallen, hiervon entfallen T€ 244 auf die Außenanlagen. Der geplante Kostenrahmen wird eingehalten. Die Schlussrechnung der Außenanlagen liegt noch nicht vor. Mit Restkosten von T€ 20 wird gerechnet.

### **b) Modernisierung**

Im Zuge des oben genannten Neubaus 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 aller Gebäude werden aktuell mit T€ 2.500 kalkuliert. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt mit KfW-Mitteln in Höhe von T€ 2.166 und mit Eigenmitteln. Das KfW-Darlehen wurde bewilligt und steht bereit. 2022 fielen hierzu Bereitstellungszinsen in Höhe von T€ 27 an. Die Ausschreibung der Bauleistungen befindet sich zum Berichtszeitpunkt in der Durchführung. Die Maßnahme hat Ende April 2023 mit den Häusern Glatzer Straße 15 und 17 begonnen. Das Gebäude Glatzer Straße 19 soll dann im Anschluss in 2024 modernisiert werden. Mit einer Bauzeit von zwei Jahren wird gerechnet.

Auf Basis der vorliegenden Kostenkalkulation wird die Miete gem. § 559 BGB angehoben, hieraus ergibt sich ein jährlicher Mietzuwachs von T€ 26.

### **c) Neubauplanungen 2023 - 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.



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	Langehegge 196	2023	14	1.070	3.400
2	Hülsmannsfeld 23a	2024	7	510	2.000
3	Nonnenbusch 64 a/b	2025-2026	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
	<b>Gesamt</b>		<b>126</b>	<b>7.940</b>	<b>29.550</b>

Die Ausführung der Maßnahmen kann zeitlich variieren.

Die Finanzierung der Maßnahmen zu Nr. 3 – 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 Maßnahme Nr. 1. Langehegge 196 ist 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 Maßnahme eine Förderung besteht, die bis Ende 2023 abgerufen werden kann. Eine Fristverlängerung zum Abruf der Mittel bis 15.03.2027 wurde seitens der KfW-Bank schriftlich genehmigt. Es liegt eine Baugenehmigung der Stadtverwaltung vor. Die Maßnahme betrifft den Abriss eines alten Gebäudes aus den 50-er Jahren. Das Gebäude wurde in den 50-er Jahren übergangsweise als Verwaltungsgebäude der Neue Marler Baugesellschaft 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. Das Gebäude war zum Berichtszeitpunkt leer gezogen. Mit dem Abriss kann begonnen werden, wenn für das benachbarte Gebäude Langehegge 198 die bestellten Wärmepumpen eingebaut sind, da das Gebäude derzeit noch von der Heizung des abzureißenden Gebäudes Langehegge 196 versorgt wird. Der Abriss ist für den Sommer 2023 geplant anschließend soll der Neubau beginnen.

Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ sind zum 31.12.2022 für die o.a. Neubaumaßnahme Kosten in Höhe von T€ 99 angefallen.

Aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen plant die Gesellschaft die Finanzierung des Neubaus mit einem hohen Eigenkapitalanteil zur Realisierung einer Miete, die am Markt in der Stadt Marl erzielbar und für die Bürger bezahlbar erscheint. Bei einer geplanten Miete von 13,00 €/qm sind Eigenmittel in Höhe von rd. T€ 1.200 notwendig. Die hierfür benötigte Liquidität wird aktuell aus dem laufenden Cash-Flow zurückgestellt. Die Ausschreibung der Baukosten befindet sich zum Berichtszeitpunkt in der Durchführung. Im Sommer 2023 beginnt die Ausschreibung der Finanzierung.

Bei der Maßnahme Nr. 2. Hülsmannsfeld 23a plant die Gesellschaft den Neubau von 7 barrierefreien Wohnungen auf einem vorhandenen Grundstück. Aufgrund des zu geringen

Angebots an preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Marl möchte die Gesellschaft die Finanzierung der Maßnahme mit Mitteln der NRW.BANK für die Einkommensgruppe A und einer geförderten Miete von derzeit 6,15 €/qm finanzieren. Auch bei dieser Maßnahme ist ein erhöhter Eigenkapitaleinsatz notwendig, der zum Berichtszeitpunkt nicht zur Verfügung steht.

Die konkreten Planungen erfolgen im Jahr 2024 nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme Langehegge 196.

Im Posten „Bauvorbereitungskosten“ sind für die Maßnahme zum 31.12.2022 T€ 96 angefallen.

### **Investitionen und Instandhaltung 2023**

Der Investitions- und Instandhaltungsplan für 2023 beinhaltet Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 7.665 für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hiervon werden T€ 2.270 als Herstellungskosten und T€ 5.395 als Instandhaltungskosten erfasst. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 2.500 aus Darlehensmitteln und mit T€ 5.165 eigenen Mitteln der Innenfinanzierung aus dem laufenden Cash-Flow.

Die geplanten Herstellungskosten betreffen mit T€ 1.600 die Restkosten des Neubaus von 14 Wohnungen Glatzer Straße 15a sowie Modernisierungskosten der Häuser Glatzer Straße 15 und 17.

Weitere T€ 100 Planungskosten sind für die Umsetzung des Bauprogramms 2024- 2030 vorgesehen sowie T€ 550 für die Errichtung weiterer Garagen und kleiner aktivierungspflichtiger Einzelmaßnahmen.

Für die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung ergeben sich geplante Ausgaben von T€ 20.

Die Aufnahme von Darlehensmitteln betrifft mit T€ 500 die Restvalutierung der KfW-Mittel des Neubaus von 14 Wohnungen Glatzer Straße 15a sowie mit T€ 1.000 die Valutierung von KfW-Mitteln des bereitstehenden Darlehens zur Modernisierung der Häuser Glatzer Straße 15 und 17.

Eine Darlehensaufnahme in Höhe von T€ 1.000 erfolgte zur Ablösung eines mittelfristigen Darlehens mit langfristigen Mitteln.

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 2023 insgesamt T€ 1.695 zur Verfügung gestellt. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen sind T€ 2.200 vorgesehen, hiervon entfallen T€ 500 auf nicht mietwirksame Instandhaltungskosten im Zuge von Wohnungswechseln.

#### 1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	22,4	21,3
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	5,4	5,2
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen sowie korrigiert um sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge)	T€	6.129	5.610
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	5,02	4,87
Instandhaltungskosten pro Jahr	€/m <sup>2</sup>	21,23	22,34
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	1,4	1,5
Wohnungswechsel*	Anz.	281	320
Fluktuationsquote	%	7,9	9,0
Leerstandsquote**	%	0,5	0,9

\*davon erfolgten innerhalb der Gesellschaft 28 (Vorjahr:34) Wohnungswechsel (bereinigte Fluktuationsquote: 7,1 % (Vorjahr: 8,1 %))

\*\* davon wegen Abbruch / Modernisierung: 0,2 % (Vorjahr: 0,0 %)

#### 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 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 und Fahrradleasing 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 verminderte um T€ 104, infolge der verminderten Investitionstätigkeit der Gesellschaft im Bereich des Neubaus von Wohnungen. Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 2.261 stehen Abschreibungen von T€ 4.410 gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des erzielten Jahresüberschusses, die Eigenkapitalquote steig weiter leicht von 21,3 % auf 22,4 % an. Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 4.641. Den Zugängen durch Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von T€ 1.180 stehen laufende Tilgungen von T€ 4.740 und weitere Abgänge von T€ 1.081 durch erhaltene Tilgungszuschüsse gegenüber.

Die Valutierungen betreffen den Neubau von 14 Wohnungen.

Die Tilgungszuschüsse wurden abweichend zu Vorjahren in einen Sonderposten eingestellt, welcher über die Laufzeit der Förderung aufgelöst wird. In den Vorjahren wurden die Tilgungszuschüsse als Ertrag ausgewiesen, der Wechsel des Ausweises als Sonderposten stellt die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zutreffender dar.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 732 im Wesentlichen wegen des verbesserten Cash-Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere die „Sonstigen Rückstellungen“ um T€ 596 insbesondere wegen Bildung einer Rückstellung für zu erwartende Nachzahlungen aus der Belieferung mit Fernwärme.

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten inkl. der Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich im Saldo um T€ 1.183 im Wesentlichen infolge der Erhöhung der von den Mietern geleisteten Heizkostenvorauszahlungen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich wegen der geringeren Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

Die langfristigen Rückstellungen nahmen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 99 zu. Von der Zunahme entfallen T€ 60 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€ 48 betreffen die erstmalige Bildung einer Rückstellung für Aufbewahrungskosten.

Die langfristigen „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 70 infolge der Auflösung der in Vorjahren abgegrenzten Teilschulderrasse zu NRW.BANK Darlehen über die Laufzeit der Mietpreisbindung. Neue Teilschulderrasse wurden im Geschäftsjahr nicht empfangen.

## 2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft inkl. eingezahlter Bausparguthaben beträgt zum 31.12.2022 insgesamt T€ 2.214. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 732 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
	T€	T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.906	7.281
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 2.192	- 5.359
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.982	- 1.689
Zahlungswirksame Veränderungen	732	233
Finanzmittelbestand 01.01.	1.482	1.249
Finanzmittelbestand 31.12.	2.214	1.482

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache hierfür ist eine Zunahme der erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie eine Verringerung nicht zahlungswirksamer Erträge zum Vorjahr.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, im Wesentlichen den Neubau von Wohnungen betreffend. Den Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 2.295 stehen Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen von T€ 102 und erhaltene Zinsen von T€ 1 gegenüber.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 1.180, denen Auszahlungen für Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von T€ 4.740 und für Zinsen von T€ 1.422 gegenüberstehen. Der Cash-Flow verminderte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich infolge der einer geringeren Fremdmittelaufnahme bei verminderter Investitionstätigkeit.

Zum 31.12.2022 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 31.12.2022 beläuft sich auf -T€ 1.884 (Vorjahr: -T€ 366), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern dem langfristigen Bereich zugerechnet werden, soweit die entsprechenden Tilgungsleistungen erst später als ein Jahr fällig sind. Die in 2020 valutierte mittelfristigen Darlehen in Höhe von T€ 1.800 wurden im Januar 2023 zurückgezahlt.

Die Unterdeckung ergibt sich im Wesentlichen weiterhin aus der Vorfinanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit stehen ungesicherte Kreditlinien bei vier Kreditinstituten in Höhe von insgesamt T€ 2.102 zur Verfügung. Hiervon wurden zwei Kreditlinien kurzfristig unterjährig in Anspruch genommen. Hierfür fielen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 5 an.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln inkl. eingezahlter Bausparguthaben zum 31.12.2022 in Höhe von T€ 12.723 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 12.807 gegenüber, sodass sich unter Berücksichtigung des Anfang

2023 fälligen Darlehens von T€ 1.800 eine negative Stichtagsliquidität von -T€ 1.884 ermittelt.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Bestehende Kreditlinien für Kontokorrentkredite wurden im Jahr 2022 zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit kurzfristig in Anspruch genommen.

## 2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 hat sich abweichend zum Wirtschaftsplan entwickelt. Das für 2022 geplante Ergebnis von T€ 2.830 wurde insgesamt um T€ 1.165 unterschritten. Ursächlich hierfür ist ein zum Wirtschaftsplan geänderter Ausweis von Tilgungszuschüssen zu KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.081, die mit T€ 1.064 in einen Sonderposten eingestellt wurden und nicht wie zunächst im Wirtschaftsplan vorgesehen, als Ertrag verbucht wurden. Den insgesamt über den Planungen liegenden Umsatzerlösen stehen im Wesentlichen über dem Plan liegende Aufwendungen der Instandhaltung gegenüber. Nach Abzug des veränderten Ausweises der Tilgungszuschüsse von T€ 1.064 wurde das verbleibende Planergebnis von T€ 1.766 um T€ 101 unterschritten.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 ein Jahresergebnis von T€ 1.665 (Vorjahr: T€ 1.575) erwirtschaftet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

	2022	2021
	T€	T€
Deckungsbeitrag laufende Geschäftstätigkeit	5.188	4.838
Deckungsbeitrag sonstige Geschäftsvorfälle	575	440
Personal- und Sachaufwand	- 2.641	- 2.741
Betriebsergebnis	3.122	2.537
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 1.449	- 1.598
Neutrales Ergebnis	- 8	636
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.665	1.575
Ertragsteuern	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.665</b>	<b>1.575</b>

Das Betriebsergebnis erhöhte sich um T€ 585. Höheren Umsatzerlösen aus Mieten und Umlagen stehen erhöhte Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

## Hausbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 350 im Wesentlichen aufgrund einer Zunahme der Sollmieten nach Erlösschmälerungen in Höhe von T€ 398. Das Ergebnis der Umlagen bei den Betriebs- und Heizkosten verminderte sich geringfügig um T€ 54.

Die Fremdkosten für Instandhaltung nach Berücksichtigung von erstattungsfähigen Versicherungsschäden verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 266 auf T€ 5.058 und

haben zur Verbesserung des Betriebsergebnisses beigetragen. Im Bereich der Instandhaltungskosten wurde erstmals eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet mit einem Wert von T€ 184. Die Kosten der ungeplanten laufenden Instandhaltung inklusive der Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel verminderten sich um T€ 487. Aufgrund der verminderten Anzahl der Wohnungswechsel im Jahr 2022 und der damit gesunkenen Fluktuationsquote verminderte sich auch der Aufwand im Bereich der Wohnungsmodernisierungen.

Die Sollmieten vor Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 382. Hiervon entfallen T€ 119 auf Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel, T€ 83 auf die Fertigstellung von Wohnungen, T€ 2 auf die Fertigstellung von Garagen sowie T€ 178 auf Erhöhungen aus Veränderungen des Vorjahres. Diese betreffen im Wesentlichen den Zuwachs an Sollmieten bei im Vorjahr erfolgten Mietanpassungen nach Mieterwechsel.

Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten infolge Wohnungsleerstand verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 17 auf T€ 199. Die Verminderung der Erlösschmälerungen resultiert aus einer Verringerung der Wohnungsleerstände in der Siedlung Halterner Straße 97 – 121 infolge der Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge des Ukraine-Krieges.

Im Bereich der Neubautätigkeit verminderten sich die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 70 infolge der geringeren Bautätigkeit.

Die Umsatzerlöse aus „Anderen Lieferungen und Leistungen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 12. Hauptsächlich hierfür ist eine Erhöhung der Mieterträge der Dachflächenvermietung. Die in den Mietverträgen vereinbarten Nutzungsent-schädigungen sind überwiegend an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt.

Der Personal- und Sachaufwand hat sich insgesamt planmäßig entwickelt. Den planmäßigen Verringerungen des Personalaufwands durch altersbedingtes Ausscheiden von Mitarbeitern standen tariflich bedingte Anpassungen der Löhne und Gehälter gegenüber. Im Saldo haben sich die Löhne und Gehälter gegenüber dem Vorjahr um T€ 35 vermindert. Insgesamt lagen die Löhne und Gehälter um T€ 111 unterhalb des Planansatzes.

Die Aufwendungen für Sozialabgaben und Altersversorgung verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 172 im Wesentlichen verursacht durch eine geringere Zuführung zu den Pensionsrückstellungen infolge eines nur noch leicht gesunkenen Zinssatzes. Der Planansatz wurde um T€ 94 unterschritten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen, im Wesentlichen auf Wohn- und Geschäftsgebäude, erhöhten sich zum Vorjahr um T€ 56. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung von 28 Wohnungen in 2021 sowie 14 Wohnungen in 2022, die das Abschreibungsvolumen erhöhen.

## **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 im Geschäftsjahr mit T€ 1 –

wie auch schon im Vorjahr – nur in geringem Umfang an. Aus der Aufzinsung von Forderungen ergaben sich Zinserträge von T€ 9.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres beinhalten Darlehenszinsen von T€ 1.422 (Vorjahr: T€ 1.542) und Zinsaufwendungen von T€ 37 (Vorjahr: T€ 56) aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Die Darlehenszinsen von T€ 1.422 beinhalten Bereitstellungszinsen von T€ 27 ein Modernisierungsdarlehen in Höhe von T€ 2.166 betreffend. Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten oder Zwischenfinanzierungsmittel fielen in Höhe von T€ 5 an (Vorjahr: T€ 0). 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 gekennzeichnet durch einmalige Erträge aus Tilgungszuschüssen, die im Geschäftsjahr 2022 durch eine Änderung der Bilanzierung nicht anfielen.

Im Geschäftsjahr 2021 fielen T€ 637 nicht laufende Erträge an, sie betrafen 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. Die im Geschäftsjahr erhaltenen Tilgungszuschüsse zu KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.081 wurden mit T€ 1.064 in einen Sonderposten eingestellt und mit T€ 17 das Jahr 2022 betreffend als Ertrag ausgewiesen. Weiterhin konnten in 2022 infolge der geringeren Investitionstätigkeit nur T€ 23 Investitionszuschüsse beansprucht werden, sodass bei T€ 2 Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen insgesamt nur T€ 42 periodenfremde und einmalige Erträge erzielt wurden, denen T€ 50 Aufwendungen gegenüberstehen. Diese betreffen mit T€ 48 die erstmalige Bildung einer Rückstellung für Aufbewahrungskosten sowie T€ 2 Spenden.

Insgesamt ergab sich im neutralen Ergebnis daher ein Fehlbetrag von T€ 8, so dass sich das neutrale Ergebnis mit einem Überschuss im Vorjahr von T€ 634 um T€ 642 verminderte.

Der geänderte Ausweis der Verteilung der Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen über die Laufzeit der Zinsbindung ergibt ein zutreffenderes Bild der Finanz- und Ertragslage.

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.665 erzielt, der um T€ 90 über dem Ergebnis des Vorjahres liegt. Das laufende Betriebsergebnis verbesserte sich deutlich um T€ 585.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Verbesserung des Betriebsergebnisses sowie des Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit eine weitere Stabilisierung der Finanz- und Ertragslage zeigen, die stabil, jedoch insgesamt noch nicht zufriedenstellend, sind.



### **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 derzeit aufgrund des hohen Marktdrucks selbst bei Wohnungen mit nicht mehr zeitgemäßem Standard, unattraktiver Lage und Mängeln im Wohnumfeld kaum noch, die aktuelle Leerstandsquote tendiert zur Vollvermietung. Hier sieht die Geschäftsführung weiterhin Chancen der zukünftigen Entwicklung durch gezielte Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen, die eine dauerhafte Vermietbarkeit von Wohnungen in noch zukunftsächtigen 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 seit Jahren günstige und derzeit gegen Null gehende Leerstandsquote bestätigt insgesamt die Richtigkeit des seit nunmehr 13 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 mit Serviceleistungen u.a.) und einer positiven Außendarstellung (z.B. Betrieb von Elektrofahrzeugen, keine negative Presse, schnelle Bearbeitung von Schadenmeldungen) 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 in den Jahren 2019 bis 2022 die Finanzlage der Gesellschaft zusätzlich belastet, da nach den Feststellungen unabhängiger Gutachter erhebliche Investitionen von rd. 1,3 Mio. € in die Gebäudetechnik, insbesondere im Bereich des Brandschutzes erforderlich waren, um das Gebäude weiter sicher betreiben zu können. Hierzu tritt die Gesellschaft finanziell 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 war. 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 ist in 2023 fertiggestellt und wurde gegenüber der Stadt Marl abgerechnet.

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 drei 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 erschienen zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2022 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 Oktober 2022 die Marke von 10 % überschritten hat.

Die Zunahme der Bezugspreise für Energiekosten stellt für unsere Gesellschaft ein finanzielles Risiko dar, welches begrenzt wurde, indem die Vorauszahlungen zu den Heizkosten gegenüber unseren Mietern zum 01.05.2022 nach den vorliegenden Prognosen der zu erwartenden Energiekosten angehoben wurden. Hierdurch ist es der Geschäftsführung nach den ersten vorliegenden Abrechnungen der Energieversorger gelungen, Nachzahlungen der Mieter in 2023 weitestgehend abzumildern. Auch die von der Bundesregierung geleisteten Hilfen in Form der „Dezemberhilfe“ durch Übernahme der Dezember Abschläge an die Energieversorger sowie der zeitlich befristeten Absenkung des Mehrwertsteuersatzes von 19 % auf 7 % auf den Energieverbrauch haben einen Teil zur Entschärfung der Risiken beigetragen.

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 teilweise auszusetzen, bis sich die Situation auf den Märkten

wieder stabilisiert. Es ist jedoch erklärter Wille der Geschäftsführung die Investitionstätigkeit trotz der Verschlechterung der Rahmenbedingungen auf niedrigerem Niveau fortzuführen.

Daneben wird die Entwicklung auf den Kapitalmärkten von der Geschäftsführung mit Sorge betrachtet. 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 hat die Geschäftsführung für in 2022 bis 2025 notwendige Anschlussfinanzierungen dieses Instrument wieder genutzt.

Weiterhin betrachtet die Geschäftsführung die weitere geplante Überwälzung von Kosten der Vermietung auf den Vermieter mit großer Sorge, in diesem Zusammenhang ist das geplante Gebäudeenergiegesetz zu nennen, die mögliche Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie die Einführung der Co2-Umlage ab dem 01.01.2023. Die finanziellen Auswirkungen dieser beschlossenen bzw. geplanten Maßnahmen sind derzeit für die Geschäftsführung noch nicht bezifferbar.

## **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 existiert ein umfassendes Organisationshandbuch, 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 Datenschutzbeauftragte berichtet hierüber in einem umfangreichen Bericht an die Geschäftsführung.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ist positiv. Das im Wirtschaftsplan 2023 festgelegte Instandhaltungsbudget wurde in den ersten Monaten eingehalten. Die zum 01.01.2023 erfolgte Mietanpassung hat zu einer spürbaren Erhöhung der Umsatzerlöse geführt. Die weitere Verminderung der Wohnungswechsel infolge des knappen Wohnungsangebots hat zu einer Verminderung der Modernisierungskosten bei Wohnungswechsel geführt. Die für die Investitionstätigkeit zukünftig notwendigen Eigenmittel werden sukzessive aus dem laufenden Cash-Flow angespart.

Die Entwicklung der Mietforderungen und Zahlungseingänge zeigt zum Berichtszeitpunkt (Ende April 2023) nach erfolgter Anpassung der Grundmieten zum 01.01.2023, trotz der weiterhin hohen Inflationsrate 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 2022 wurden neue Vereinbarungen zu in den Wirtschaftsjahren 2023 – 2025 auslaufenden Darlehensverträgen mit Restvaluten von insgesamt T€ 4.971 zu Zinssätzen von 1,00 % bis 2,89 % abgeschlossen. Die bisherigen vereinbarten Zinssätze beliefen sich auf 1,0% bis 4,70 %. In einigen Fällen ergaben sich nach Auslaufen der Zinskonditionen höhere Zinssätze. Bei zu Beginn des Jahres 2022 stark steigendem Zinsniveau wurde das Instrument der Forward-Konditionen genutzt. Für die Folgejahre wurden bisher keine weiteren Vereinbarungen betroffen, der Anstieg der Zinsen hat sich verlangsamt, die Entwicklung wird weiter beobachtet.

### 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 sich stark verändernden Zinslandschaft mit deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen der Refinanzierung hat die Geschäftsführung beschlossen, das bis dahin geplante, ambitionierte Investitionsprogramm zeitlich zu strecken. Aufgrund der Verteuerung der Bau- und der Finanzierungskosten sind die für den Neubau zu kalkulierenden Mieten am Marler Wohnungsmarkt im frei finanzierten Bereich nicht durchsetzbar. Durch die Verschlechterung der Rahmenbedingungen werden sich die Möglichkeiten zur Umsetzung des Investitionsprogramms nach Einschätzung der Geschäftsführung vermindern, so dass der vorgegebene Planungshorizont zeitlich auszuweiten sein wird und die Maßnahmen kleinteiliger geplant werden müssen. Die Gesellschaft wird daher versuchen, zukünftige Neubaumaßnahmen mit einem höheren Eigenmittelanteil zu finanzieren, um die hohen Kapitalkosten abzufedern. Dies setzt jedoch einen deutlich längeren Planungshorizont voraus zur Ansparung der notwendigen Eigenmittel sowie einen weiteren Verzicht der Gesellschafter auf finanzielle Ausschüttungen.

Der Situation auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt 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 weitere, zeitlich befristete weitere Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt führen, deren Dauer nur schwer abschätzbar ist.

### Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplan 2023 - 2027

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2023 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 989 aus. Die erwarteten Umsatzerlöse des Jahres 2023 erhöhen sich

aufgrund des Bezuges von neu errichteten Wohnungen und vollständig modernisierten Wohnungen des Jahres 2022 sowie im Wesentlichen wegen einer zum 01.01.2023 beschlossenen allgemeinen Anpassung der Mieten bei frei finanzierten Wohnungen an die Entwicklung des örtlichen Mietspiegels. Das Instandhaltungsbudget wird mit dem Zuwachs an finanziellen Mitteln aus der Verbesserung der Erträge erhöht und mit T€ 5.395 festgeschrieben. Der Rückgang der Zinsaufwendungen infolge der Zinsdegression und die Neuvereinbarung von Zinskonditionen werden das Jahresergebnis 2023 weiter entlasten. Daneben führt die weiterhin gute Vermietungssituation zu einer Verringerung der Miet- und Umlageausfälle sowie mieterwechselbedingter Instandhaltungskosten.

Die bei Aufstellung der Mehrjahresplanung 2023 – 2027 nicht absehbaren Steigerungen der Energiekosten aus der Einführung der Umlage von Co2-Emmissionen auf den Vermieter sowie einer Zunahme der Grundsteuern nach Umsetzung der Grundsteuerreform sind in den Umlagenerlösen und Betriebskosten der Jahre 2023 und 2027 nicht enthalten.

Die Mehrjahresplanung der Jahre 2023 – 2027 sieht Jahresüberschüsse vor.

Die Geschäftsführung erwartet für die Jahre 2023 bis 2027 insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wobei die Auswirkungen der aktuellen allgemeinen Wirtschaftskrise infolge des Ukraine-Kriegs sowie des Anstiegs der Bau- und Kapitalkosten insgesamt noch nicht absehbar sind. Durch die von der Bundesregierung angestoßenen finanziellen Hilfsprogramme, insbesondere im Bereich der Kosten der Energieversorgung geht die Geschäftsführung jedoch davon aus, dass die Wohnungswirtschaft auch in dieser Krise weiterhin nicht von gravierenden nachhaltigen oder existenzbedrohenden Auswirkungen betroffen ist. Mit Sorge sieht die Geschäftsführung jedoch die aktuellen Pläne der Bundesregierung zur Verabschiedung eines Gesetzes zum Verbot von Gas- und Ölheizungen, deren Austausch im Bestand der Gesellschaft ein Investitionsvolumen auslösen würde, welches dazu führen könnte, dass anderweitige Investitionen in den Wohnungsbestand vollständig blockiert würden. Hier ist die weitere politische Debatte abzuwarten, diese wird mit großem Interesse verfolgt.

## **5. Nachhaltigkeit**

In Vorbereitung auf die zukünftig steigenden Anforderungen zu Angaben der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Jahresabschlüssen hat die Geschäftsführung zum 01.08.2022 erstmalig einen internen Klimaschutzbeauftragten benannt, der direkt an die Geschäftsführung berichtet.

In einem ersten Schritt hat der Klimaschutzbeauftragte den Wohnungsbestand unserer Gesellschaft nach den vorhandenen Beheizungsarten und deren Energieträger unterteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Gesamtbestand der Wohnungen der Gesellschaft zu 59 % mit Fernwärme, zu 31% mit Gas, zu 8 % mit Öl und zu 2 % mit Wärmepumpen beheizt werden.

In einem zweiten Schritt wurde der Wohnungsbestand nach den Energieeffizienzklassen mittels der vorhandenen Energieausweise ausgewertet, um ein Bild über die energetische Effizienz des Wohnungsbestands zu erlangen.

Die Daten belegen, dass 44 % des Bestands bereits über eine sehr gute bis gute energetische Qualität (Energienstufe A + bis c) verfügen und nur 10 % des Bestands eine unter-

durchschnittliche energetische Qualität aufweisen. Die Daten der Energieausweise belegen, dass die Gesellschaft in Richtung Klimaschutz bereits auf einem guten Weg ist und diesen zukünftig fortsetzen und intensivieren möchte.

In einem weiteren Schritt wurde vom Klimaschutzbeauftragten auf Basis der von den Energieversorgern in Rechnung gestellten Energieverbräuche des Jahres 2021 eine umfangreiche Datenerhebung zum Energieverbrauch und dem damit verbundenen Co<sub>2</sub>-Ausstoß vorgenommen in Vorbereitung auf zukünftige Pflichten zur Erstellung einer Co<sub>2</sub>-Bilanz. Diese Erhebung konnte im März 2023 abgeschlossen werden mit dem Ergebnis, dass die Gesellschaft in den letzten knapp 28 Jahren (1990 – 2017) temperaturbedingt etwa 8.400 t/a bzw. 62 % des Ausgangswertes an Co<sub>2</sub>-Emissionen eingespart hat.

Aus dieser ersten Co<sub>2</sub>-Bilanz hat der Klimaschutzbeauftragte Klimaziele definiert zur Verfolgung einer mittelfristigen Klimastrategie. Diese Ziele sollen durch verschiedene kurz- und mittelfristige Maßnahmen erreicht werden wie z.B. Sofortmaßnahmen (Optimierung von Heizungseinstellungen), Mieterkommunikation und weitere Sensibilisierung zur Energieeinsparung, Umsetzung von Mieterstrommodellen, energetische Modernisierung von Gebäuden und Einbau moderner Heizungssysteme unter Beibehaltung, Koppelung oder Austausch des Energieträgers. Durch die im April 2022 auf Basis der „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristige Maßnahmen“ kurz EnSiMiMaV eingeleiteten Sofortmaßnahmen konnte der Gasverbrauch des Jahres 2022 nach den vorliegenden Rechnungen der Energieversorger um rd. 15 % gesenkt werden. Zu den übrigen Energieträgern liegen zum Berichtszeitpunkt noch keine belastbaren Zahlen auf Basis von Schlussrechnungen vor.

Die Überlegungen der Bundesregierung zum Gebäudeenergiegesetz und die damit verbundene Verdrängung von Gas- und Ölheizungen werden von der Geschäftsführung mit Sorge gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund des kurzfristigen Zeithorizonts den der Gesetzesentwurf zum Austausch der Heizungen vorsieht, der nach Einschätzung der Geschäftsführung weder von den Gebäudeeigentümern noch von der beliefernden Industrie umgesetzt werden kann.

## **6. Zweckerreichung**

Mit der umfangreichen Investitionstätigkeit 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 2022 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 hat die Gesellschaft allgemeine moderate Mieterhöhungen zum 01.01.2023 durchführen müssen, um die seit Jahren unterhalb des Mietspiegels der Stadt Marl liegende Durchschnittsmiete auf ein marktgerechtes Niveau anzugleichen und die Er-

tragslage der Gesellschaft zu stärken, damit notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch zukünftig leistbar bleiben. Hierbei wird die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat jedoch stets den öffentlichen Auftrag der Gesellschaft im Auge behalten und die notwendigen Mietanpassungen sozialverträglich gestalten.

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 2023

Neue Marler Baugesellschaft mbH  
Die Geschäftsführung

Thier



Bilanz zum 31. Dezember 2022

**Aktiva**

**Passiva**

	31.12.2022		Vorjahr Euro	31.12.2022		Vorjahr Euro
	Euro	Euro		Euro	Euro	
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.208,00	63.800,00		3.640.260,00	3.640.260,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.147.538,73		126.535.398,53		1.820.130,00	1.820.130,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.842.555,56		6.887.129,56		24.121.059,11	24.121.059,11
Grundstücke ohne Bauten	2.166,10		2.166,10			
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	722.254,63		722.254,63			
Technische Anlagen und Maschinen	7.467,00		10.849,00			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.032,74		81.684,74			
Anlagen im Bau	0,00		867.723,06			
Bauvorbereitungskosten	295.412,34	133.166.427,10	143.621,35			
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen		25.600,00	25.600,00			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		133.225.235,10	135.340.226,97			
<b>Umlaufvermögen</b>						
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>						
Unfertige Leistungen	10.154.081,98		8.680.717,07			
Anderer Vorräte	140.953,85		116.766,49			
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.295.035,83	1.023,00			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
Forderungen aus Vermietung und Leistungen	136.446,74		152.421,87			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.043,63		1.063,16			
Sonstige Vermögensgegenstände	286.873,21	424.363,58	487.645,48			
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.677.192,47		1.006.264,84			
Bausparguthaben	536.490,35	2.213.682,82	476.117,17			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
Geldbeschaffungskosten	16,92		50,80			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.087,83	2.104,75	1.508,22			
<b>Bilanzsumme</b>		146.160.422,08	146.263.805,07		1.152.714,15	1.266.325,75
Treuhandvermögen		2.582.222,60	2.489.887,32		146.160.422,08	146.263.805,07
					2.582.222,60	2.489.887,32

Sonstige Verbindlichkeiten  
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (0,00 €)

Rechnungsabgrenzungsposten  
andere Rechnungsabgrenzungsposten



## Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

	2022 Euro	2022 Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.501.695,24		23.376.426,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.415,25	24.694.110,49	180.865,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.473.364,91	480.369,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		69.010,40	139.325,84
Sonstige betriebliche Erträge		785.573,31	1.249.432,12
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.514.180,77	13.780.728,08
<b>Rohergebnis</b>		11.507.878,34	11.645.691,76
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.788.652,97		1.824.004,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	576.262,82	2.364.915,79	748.211,40
davon für Altersversorgung 244.917,15 € (364.931,22 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.410.303,65	4.354.595,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		681.339,61	615.155,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.879,18	614,71
davon aus Abzinsung Rückstellungen 9.111,41 € (0,00 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.459.162,70	1.598.364,20
davon aus Aufzinsung Rückstellungen 36.813,00 € (40.911,73 €)			
davon aus Abzinsung Forderungen 0,00 € (15.452,87 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,23	-6,64
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.602.036,00	2.505.982,51
Sonstige Steuern		937.246,95	931.211,82
<b>Jahresüberschuss</b>		1.664.789,05	1.574.770,69

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

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. Abweichend zu den Vorjahren werden erhaltene Tilgungszuschüsse zu Darlehen in einen „Sonderposten für Investitionszuschüsse“, eingestellt und nicht mehr in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Durch die Änderung des Ausweises der Tilgungszuschüsse wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffender dargestellt.

## 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€ 325,0 eingestellt. Das bei öffentlich geförderten Gebäuden abzurechnende Umlageausfallwagnis ist im Ausweis zum 31.12.2022 in Höhe von T€ 59,0 in den aktivierten Ansprüchen enthalten.

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

Die „**Forderungen aus Vermietung**“ sind zum Nennwert abzüglich Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 215,0 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 restlaufzeitäquaten Zinssatz von 0,75 % p.a. abgezinst.

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

Von den Forderungen entfallen T€ 212,0 auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr: T€ 303,9).

In den „**Forderungen aus Vermietung**“ und den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von nominal T€ 298,3 (Vorjahr: T€ 359,4) enthalten. Die Forderungen entfallen auf verauslagte Instandhaltungsaufwendungen des städtischen Theater sowie angemiete Wohn- und Geschäftsräume betreffend.

Der „**Sonderposten für Investitionszuschüsse**“ betrifft Tilgungszuschüsse zu Darlehen bei aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen und Neubauten. Die Tilgungszuschüsse werden erstmals im Jahresabschluss 2022 in einen Sonderposten eingestellt und anschließend über die Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstands aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2022 wurden T€ 1.080,6 in den Sonderposten eingestellt T€ 16,9 aufgelöst.

In Vorjahren erhaltene Tilgungszuschüsse wurden in voller Höhe als Ertrag in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Die Änderung des Ausweises zum Vorjahr hat das Jahresergebnis um T€ 1.063,7 gemindert.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen zum 31. Dezember 2022 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€ 2.300,8, die im Geschäftsjahr 2022 zu einem latenten Steueraufwand von T€ 144,0 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	Andere Gewinnrücklagen
	T€	T€
Bestand am Ende des Vorjahres:	1.820,1	24.121,0
Einstellung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres:	0,0	1.574,8
Bestand am Ende des Geschäftsjahres:	1.820,1	25.695,8

Die **Pensionsrückstellung** umfasst die Verpflichtungen der Gesellschaft aus Versorgungszusagen in Höhe des versicherungsmathematisch ermittelten Teilwerts. Der Rechnungszinsfuß beträgt 1,78 % gemäß § 253 Abs. 2 HGB (Vorjahr: 1,87 %) 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 1,92 % (Vorjahr: 1,80 %), der anzurechnenden Rentenansprüche mit 2,1 % (Vorjahr: 2,1 %) sowie der VBL mit 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %). Zum 31.12.2022 ergeben sich keine nicht durch Rückstellungen berücksichtigten Pensionsverpflichtungen.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 80,6 bei Anwendung eines Rechnungszinsfußes des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 7 Jahre von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %). 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€ 0,00). Aus der Aufzinsung einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung ergab sich ein geringfügiger Aufwand von unter T€ 0,1 (Vorjahr T€ 0,1).

Die sonstigen Rückstellungen enthalten:

	31.12.2022	31.12.2021
unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 S. 1 HGB	184.000,00 €	0,00 €
Krankenversicherungsbeiträge	188.766,00 €	198.048,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	900.000,00 €	500.000,00 €
Kosten des Jahresabschlusses	27.500,00 €	19.000,00 €
Kosten der Erstellung der Steuererklärungen	4.800,00 €	0,00 €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	48.000,00 €	0,00 €
Sonstige Kosten	2.310,99 €	3.082,47 €
<b>Summe</b>	<b>1.355.376,99 €</b>	<b>720.130,47 €</b>

Für zu erwartende Nachzahlungsbeträge aus der Belieferung mit Fernwärme wurde eine Rückstellung gebildet in Höhe von T€ 900 (Vorjahr: T€ 500). Die Rückstellung des Vorjahres wurde mit T€ 367,3 in Anspruch genommen und mit T€ 132,7 aufgelöst.

Für von der Gesellschaft zu tragende Krankenversicherungsbeiträge aus zwei Pensionszusagen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 188,7 (Vorjahr: T€ 198,0) gebildet. Zur Bewertung wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (1,44 %) (Vorjahr: 1,35 %) 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€ 295,0 in folgenden Bilanzposten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
aus erhaltenen Anzahlungen	266,0	231,0
aus Vermietung	29,0	11,2
aus Lieferungen und Leistungen	0,0	2,1
sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	<b>295,0</b>	<b>244,3</b>

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen.

Der „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ enthält mit T€ 116,4 (Vorjahr: T€ 159,8) im Voraus empfangene Mietzahlungen für das Jahr 2023 sowie mit T€ 1.036,2 Teilschulderlasse zu NRW-Bank Darlehen (Vorjahr: T€ 1.106,4), 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€ 13,0 und aktivierte Verwaltungskosten von T€ 56,0 während der Bauphase der Maßnahme Glatzer Straße 15a.
2. Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ enthielten im Vorjahr Erträge aus Tilgungszuschüssen zu KfW-Darlehen in Höhe von T€ 370,6, in 2022 wurden diese in Höhe von T€ 1.080,6 in einen Sonderposten eingestellt. Die Erträge enthalten T€ 16,9 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens (Vorjahr: T€ 0,0). Weiterhin enthalten sie mit T€ 23,3 (Vorjahr: T€ 142,4) Zuschüsse. Daneben fielen mit T€ 134,6 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: T€ 116,6), mit T€ 32,3 Erträge früherer Jahre (Vorjahr: T€ 42,5) sowie Erträge aus den Eingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen in Höhe von T€ 21,8 (Vorjahr: T€ 18,8) an.
3. Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ enthalten T€ 3,4 Abrisskosten als Vorlaufkosten eines in 2023 vorgesehenen Abbruchs eines Gebäudes (Vorjahr T€ 0,00). Weiterhin fielen T€ 154,1 (Vorjahr: T€ 106,8) Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen an. Für eine erstmalig gebildete Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen fielen T€ 48,0 an.
4. Die Position „**Zinsen und ähnliche Erträge**“ beinhaltet ausschließlich Erträge aus Bankzinsen zu liquiden Mitteln. Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen fielen im Geschäftsjahr mit T€ 9 (Vorjahr T€ 0) an.
5. Die Position „**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**“ beinhaltet T€ 47,0 (Vorjahr: T€ 56,3) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

### D. Sonstige Angaben

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

27 Angestellte (davon 1 Geschäftsführer und 13 Teilzeitkräfte)  
(davon 2 Auszubildende)  
8 Hausmeister

#### Als Geschäftsführer ist bestellt:

Christoph Thier, Dipl.-Ingenieur

Die Bezüge des Geschäftsführers aus vertraglichem Festgehalt betragen im Jahr 2022 insgesamt € 181.225,34 (Vorjahr: € 178.226,39). Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde in 2022 nicht gezahlt. Zusätzlich steht ein Dienstwagen entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen zur Verfügung. Der geldwerte Vorteil betrug € 11.257,90 (Vorjahr: € 12.174,48).

Die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder der Geschäftsführung betragen T€ 76,4 (Vorjahr: T€ 65,9).

Die Pensionsverpflichtungen für Mitglieder der früheren Geschäftsführung betragen T€ 994,4 (Vorjahr: T€ 1.030,3) für laufende Pensionen. Zu einer Anwartschaft der aktuellen Geschäftsführung besteht eine Pensionsverpflichtung in Höhe von T€ 1.097,5 (Vorjahr: T€ 1.001,2). Zu den Verpflichtungen wurden Rückstellungen in voller Höhe gebildet.

#### Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Peter Wenzel, Dezernent 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.  
 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€ 19,0 (Vorjahr: T€ 17,7), hiervon entfallen T€ 13,8 auf die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 0,2 auf die Prämienzahlung zur Unfallversicherung der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 4,0 auf Präsente und Bewirtungskosten, T€ 0,5 Kosten der papierlosen Kommunikation und T€ 0,5 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	600,00 €
Gesamtbezüge:	13.860,00 €

Zum Bilanzstichtag bestehen gegenüber einem Mitglied des Aufsichtsrats Verbindlichkeiten aus Bezügen in Höhe von 1.250,00 €.

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-Umlagen Satz 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€ 29,3 (Vorjahr: T€ 30,1).

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2022 betrug T€ 1.667,3 (Vorjahr: T€ 1.711,6).

Auf einem Treuhandkonto für Mietkautionen werden Kauttionen in Höhe von T€ 2.582,2 gehalten (Vorjahr: T€ 2.489,8).

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto T€ 15,5 und betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

## **E. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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 ursprünglichen Kostenschätzungen der beauftragten Fachingenieurbüros sollten sich die Gesamtkosten der Sanierung der brandschutztechnischen Einrichtungen und der technischen Anlagen auf rund T€ 1.000 belaufen (inkl. der Kosten der beauftragten Fachingenieure). Durch zusätzliche Arbeiten werden sich die Gesamtkosten voraussichtlich auf T€ 1.305 erhöhen. In den Jahren 2018 bis 2022 und fielen Kosten von T€ 1.293,6 an. Die Sanierung wird im Sommer 2023 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 Sanierungskosten jedoch nicht deckt. Die Kosten der Sanierung inkl. der zusätzlich anfallenden Kosten werden daher grundsätzlich zur Hälfte zwischen der Stadt Marl und der Neue Marler Baugesellschaft mbH aufgeteilt, wobei die Kostenübernahme der Stadt Marl auf maximal T€ 635 begrenzt ist. Hiervon zahlt die Stadt Marl T€ 500 in Form einer erhöhten Miete von jährlich T€ 55,5 sowie T€ 135 in Form einer Einmalzahlung.

Der zum 31.12.2022 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 31.12.2022 T€ 277,7. Entsprechend der Restlaufzeit der Forderung wurde diese mit dem Barwert von T€ 267,6 ausgewiesen.

Aus der Sanierung des Theatergebäudes ergeben sich zum 31.12.2022 somit bei geplanten Gesamtkosten von T€ 1.304,9 und bis zum Stichtag angefallenen Kosten von T€ 1.293,6 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 11,3, die von der Neue Marler Baugesellschaft mbH in voller Höhe zu tragen sind.

Aus der Ende 2022 fertig gestellten Neubaumaßnahme der Errichtung von 14 Wohnungen Glatzer Straße 15a, der Modernisierung der Häuser Glatzer Straße 15 und 17 sowie dem Bau eines Garagenhofs Nonnenbusch 30 – 40 ergeben sich bei geplanten Bau- und Modernisierungskosten von T€ 4.030,2 und bisher in den Bilanzposten „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ angefallenen Kosten von T€ 2.328,5 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 1.701,7. Die Finanzierung der Maßnahmen ist mit T€ 3.694,0 Kapitalmarktmitteln geplant, hiervon entfallen T€ 3.124,0 auf Mittel der KfW-Bank sowie T€ 570,0 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€ 13.309,0. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Erbbaurechtsverträge beträgt 41 Jahre. Der jährliche Aufwand an Erbbauzinsen beträgt T€ 253,3 (Vorjahr: T€ 250,4).

## G. Nachtragsbericht

Aufgrund der im Februar 2020 auch in Deutschland ausgebrochenen Corona Pandemie sowie des am 24.02.2022 begonnenen Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine kam es zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben insbesondere durch drastisch gestiegene Energie- und Lebenshaltungskosten. 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 bis 2022 konnte eine Verschlechterung des Zahlungsflusses in nennenswertem Umfang nicht festgestellt werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2023 ist zum Berichtszeitpunkt ein direkter Einfluss der gestiegenen Lebenshaltungskosten auf die Mietausfälle nicht festzustellen.

Die geplante Verschärfung der Bestimmungen zur Beheizung von Wohngebäuden mit Überlegungen zum Verbot der Neuanschaffung von Gas- und Ölheizungen ohne regenerativen Anteil und die beschlossene Teil-Überwälzung der Co2-Umlage auf den Vermieter werden die finanzielle und wirtschaftliche Lage unserer Gesellschaft in einem noch nicht absehbaren Maße belasten. Auch die angedachte Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuern sowie deren Neuberechnung zum 01.01.2025 stellen zukünftige Unsicherheiten dar, deren Ausmaß bisher noch nicht abgeschätzt werden kann.

## H. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von € 1.664.789,05 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Eine Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 ist aufgrund des notwendigen Einsatzes finanzieller Eigenmittel zum geplanten Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen nicht möglich. Zudem besteht eine Empfehlung des Aufsichtsrats aus dem Jahr 2018, Ausschüttungen an die Gesellschafter erst ab Erreichen einer Eigenkapitalquote von 25 % vorzuschlagen. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt nach den Bilanzzahlen 22,5 %.

Marl, den 30. April 2023

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 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	davon aktivierte Fremd- kapitalzinsen Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Um- buchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 31.12.2022 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 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) 31.12.2022 Euro	Buchwert am 31.12.2022 Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro
<b>Immaterielle Vermö- gensgegenstände</b>																
Entgeltlich erworbene Lizenzen	320.328,03	36.816,88	0,00	2.635,92	0,00	0,00	354.508,99	256.528,03	64.772,96	0,00	0,00	0,00	0,00	321.300,99	33.208,00	63.800,00
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.588.401,67	493.293,64	13.010,40	0,00	1.905.762,59	0,00	221.987.457,90	93.053.003,14	3.787.149,93	0,00	0,00	-233,90	0,00	96.839.919,17	125.147.538,73	126.535.398,53
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.535.978,42	100.262,56	0,00	0,00	380.318,37	0,00	20.016.559,35	12.648.848,86	524.921,03	0,00	0,00	233,90	0,00	13.174.003,79	6.842.555,56	6.887.129,56
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	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	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	47.191,85	3.382,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.573,85	7.467,00	10.849,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	489.434,39	97.425,73	0,00	9.809,73	0,00	0,00	577.050,39	407.749,65	30.077,73	0,00	9.809,73	0,00	0,00	428.017,65	149.032,74	81.684,74
Anlagen im Bau	867.723,06	1.362.261,34	0,00	0,00	-2.229.984,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	867.723,06
Bauvorbereitungs- kosten	143.621,35	207.887,55	0,00	0,00	-56.096,56	0,00	295.412,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295.412,34	143.621,35
	<b>241.407.620,47</b>	<b>2.261.130,82</b>	<b>13.010,40</b>	<b>9.809,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.658.941,56</b>	<b>106.156.793,50</b>	<b>4.345.530,69</b>	<b>0,00</b>	<b>9.809,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.492.514,46</b>	<b>133.166.427,10</b>	<b>135.250.826,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>																
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	0,00	25.600,00	25.600,00
<b>Insgesamt</b>	<b>241.753.548,50</b>	<b>2.297.947,70</b>	<b>13.010,40</b>	<b>12.445,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>244.039.050,55</b>	<b>106.413.321,53</b>	<b>4.410.303,65</b>	<b>0,00</b>	<b>9.809,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.813.815,45</b>	<b>133.225.235,10</b>	<b>135.340.226,97</b>

## 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 *	95.171.623,79 99.763.196,93	6.660.364,62 4.686.467,64	88.511.259,17 95.076.729,29	17.277.175,83 19.569.706,75	71.234.083,34 75.507.022,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	1.001.729,19 1.050.631,28	49.547,26 48.902,09	952.181,93 1.001.729,19	204.812,60 202.145,71	747.369,33 799.583,48
Erhaltene Anzahlungen	10.354.033,79 8.825.026,91	10.354.033,79 8.825.026,91	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	502.479,38 390.625,01	502.479,38 390.625,01	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	610.148,52 1.019.341,79	610.148,52 1.019.341,79	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	35.653,27 40.704,13	35.653,27 40.704,13	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
<b>Gesamt lfd. Jahr</b>	<b>107.675.667,94</b>	<b>18.212.226,84</b>	<b>89.463.441,10</b>	<b>17.481.988,43</b>	<b>71.981.452,67</b>
<i>Gesamt Vorjahr</i>	<i>111.089.526,05</i>	<i>15.011.067,57</i>	<i>96.078.458,48</i>	<i>19.771.852,46</i>	<i>76.306.606,02</i>

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

	€
(Vorjahreszahlen Kursiv)	94.373.352,98
	99.013.828,21 (Vorjahr)