



Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Lagebericht

Gliederung

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

- 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Geschäftsverlauf 2025

- 1. Vermietung
- 2. Mieten
- 3. Instandhaltung
- 4. Modernisierung
- 5. Neubau
- 6. Grundstückserwerb
- 7. Personalbestand

1.4 Finanzielle 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 Geschäftsverlauf

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist weiterhin von einer verhaltenen Erholung geprägt. Nach mehreren Jahren der Stagnation und schwachen Wachstumsimpulsen zeigt sich seit Ende 2025 eine leichte konjunkturelle Belebung, die sich jedoch nur moderat fortsetzt. Für das Jahr 2026 wird überwiegend ein geringes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rund 0,5 % bis 1,2 % erwartet. (Hans-Böckler-Stiftung).

Die Krisen in Nahost haben dazu beigetragen, den leichten Aufschwung wieder umzukehren. Insbesondere der Energiesektor wird hiervon negativ betroffen sein.

Tragende Säulen der wirtschaftlichen Entwicklung sind insbesondere staatliche Investitionen sowie der private Konsum. Gleichzeitig bleibt die Exportwirtschaft – traditionell ein wichtiger Wachstumstreiber – aufgrund schwacher globaler Nachfrage und geopolitischer Unsicherheiten hinter den Erwartungen zurück. (Bundesbank)

Dämpfend wirken zudem strukturelle Herausforderungen wie der Fachkräftemangel, eine geringe Investitionsdynamik sowie hohe Energiepreise und zunehmende regulatorische Anforderungen. Auch die Konsumneigung der privaten Haushalte bleibt angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten verhalten und trägt nur geringfügig zu einer Stabilisierung der Konjunktur bei. (ifo Institut)

Insgesamt befindet sich die deutsche Wirtschaft damit in einer Phase langsamer Erholung ohne ausgeprägte Wachstumsdynamik. Kurzfristig ist mit einer stabilen, aber schwachen konjunkturellen Entwicklung zu rechnen, während langfristig strukturelle Anpassungen entscheidend für eine nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts sind.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren im Jahr 2025 weiterhin angespannt und von strukturellen Herausforderungen geprägt. Insbesondere in Ballungsräumen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor deutlich das Angebot, wodurch sich der Anstieg der Miet- und Grundstückskaufpreise fortsetzt.

Gleichzeitig blieb die Neubautätigkeit insbesondere im preisgebundenen Wohnsegment hinter den politischen Zielsetzungen zurück. Hauptursachen hierfür waren weiterhin hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten infolge des erhöhten Zinsniveaus sowie anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich regulatorischer Anforderungen, insbesondere im Bereich energetischer Standards und Klimaschutz. Viele Investitionsentscheidungen wurden daher verschoben oder neu bewertet.

Die Bauwirtschaft war zudem durch Kapazitätsengpässe und schwankende Materialpreise belastet, wenngleich sich letztere im Jahresverlauf teilweise stabilisierten. Förderprogramme konnten die rückläufige Bautätigkeit nur begrenzt kompensieren.

Auf der Nachfrageseite sorgten demografische Entwicklungen, Zuwanderung sowie veränderte Haushaltsstrukturen weiterhin für einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig führte die angespannte wirtschaftliche Lage zu einer zunehmenden Sensibilität der Haushalte gegenüber steigenden Wohnkosten.

Insgesamt war das Jahr 2025 durch ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage, schwierige Investitionsbedingungen und steigende energetische Anforderungen an nachhaltiges Bauen geprägt. Diese Faktoren beeinflussen die Wohnungswirtschaft weiterhin maßgeblich und erfordern langfristige strategische Anpassungen seitens der Wohnungsunternehmen.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Marl waren im Jahr 2025 weiterhin von einer angespannten Marktlage und strukturellen Herausforderungen geprägt.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch in Marl hoch und übersteigt das vorhandene Angebot. Diese Entwicklung entspricht dem landesweiten Trend in Nordrhein-Westfalen, wo eine steigende Nachfrage zu höheren Wohnungsmieten für die Bürger der Stadt Marl führt. (NRW.BANK)

Für den lokalen Wohnungsmarkt in Marl ist eine moderate Preisentwicklung festzustellen. Nach einer Phase der Stagnation haben sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2025 wieder leicht erhöht, jedoch ohne starke Preissprünge, was auf eine Stabilisierung des Marktes hindeutet. (Stadt Marl)

Darüber hinaus bleibt die strukturelle Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ein zentrales Thema. Die Stadt Marl bewertet ihre Wohnungsmarktsituation insgesamt als angespannt und verfolgt mit strategischen Konzepten das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, die Qualität der Bestände zu verbessern sowie den Anforderungen an Klimaschutz und demografischen Wandel gerecht zu werden. (Stadt Marl)

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Marl wie auch im gesamten Bundesgebiet durch ein anhaltendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, steigende Kostenbelastungen sowie erhöhte Anforderungen an den Wohnungsbestand gekennzeichnet. Diese Rahmenbedingungen stellen die Gesellschaft weiterhin vor erhebliche Herausforderungen und erfordern eine langfristig ausgerichtete Investitions- und Bestandsstrategie.

Die Nachfrage bei von der Gesellschaft erstellten Neubauten ist trotz einer Miete von über 10,00 €/qm zufriedenstellend und führt zu einer Vollvermietung der neu erstellten Wohnungen zuletzt im Objekt Langehegge 196 mit einer Kaltmiete von 13,00 €/qm. Modernisierungen im Bestand werden so kalkuliert, dass die Miete für die bisherigen Mieter der Wohnungen nach der Modernisierung bezahlbar bleibt, ein erheblicher Anteil der Kosten wird trotz mietrechtlicher Möglichkeiten nicht an die Mieter weitergegeben. Auch Garagen sind bei steigenden Bau- und Mietpreisen immer noch stabil nachgefragt.

Der Mietspiegel der Stadt Marl (04/2024 bis 03/2026) weist Durchschnittsmieten für verschiedene Gebäudealtersklassen beginnend für Altbau ab 1948 mit 5,60 €/qm bis zum Neubau aus 2021 mit 9,80 €/qm aus. Für Neubauten ab 2022 werden keine Durchschnittsmieten ermittelt. Die Durchschnittsmiete über den gesamten Bestand unserer Gesellschaft

liegt mit 5,59 €/qm je Wohn- und Nutzfläche an der unteren Grenze des gültigen Mietspiegels.

Insgesamt gestaltet sich die Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt für unsere Gesellschaft weiterhin günstig. Aktuell ist die Gesellschaft jedoch nicht in der Lage, die vorhandene Nachfrage vollständig zu bedienen. Es bestehen teilweise Wartelisten zu besonders beliebten Siedlungen der Gesellschaft. Durch den weiteren Neubau von Wohnungen versucht die Geschäftsführung das Angebot in diesen Siedlungen auszuweiten, um die bestehende Nachfrage abdecken zu können. Erstmals seit Jahren wurde auch ein Neubau im sozialen Wohnungsbau in Sinsen, „Hülsmannsfeld 23 a“ begonnen, um auch in diesem Nachfragesegment das Angebot an die bestehende Nachfrage minimal anzupassen. Dieser wurde Anfang 2026 fertig gestellt, für den Bau weiterer öffentlich geförderter Wohnungen in Hüls, „Max-Reger-Straße 119a“ lag zum Berichtszeitpunkt ein Förderbescheid vor, die Maßnahme wird noch im Jahr 2026 begonnen.

Zur Ausweitung des Angebots mangelt es an freien Baulandflächen, die der Gesellschaft nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Die Stadt Marl ist bemüht, das Angebot durch Ausweisung neuer Baugebiete zum Neubau von Wohnungen für private Bauherren und Wohnungsgesellschaften auszuweiten. Diese Angebote werden von der Geschäftsführung begrüßt und im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten in das langfristige Bauprogramm aufgenommen, hierzu verweisen wir auf die folgenden Ausführungen im Geschäftsbericht zur Investitionstätigkeit.

1.3 Geschäftsverlauf 2025

Am Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 157 Wirtschaftseinheiten mit 3.544 Wohnungen, 41 gewerblichen Einheiten sowie 766 Garagen und 309 PKW-Stellplätzen.

Insgesamt teilt der Bestand zum 31.12.2025 sich wie folgt auf:

Häuser	625
Wohnungen	3.544
Gewerbeeinheiten	41
Garagen und Stellplätze	1.075
Wohn- und Nutzfläche	264.692 qm

Die Zahl der Wohnungen hat sich wie folgt verändert:

Stand 01.01.2025	3.536
Zugang wegen Neubau	14
Abgang wegen Leerzug	- 6
Stand 31.12.2025	3.544

Der Zugang betrifft den Neubau „Langehegge 196“. Der Leerzug betrifft den Abbruch von insgesamt 16 Wohnungen „In den Gärten 2-6“. Eine Wohnung war in 2023 bereits leergezogen, 9 Wohnungen wurden in 2024 leer gezogen.

Pro Garage und Stellplatz wird von einer Nutzfläche von 15,00 qm ausgegangen. Der gesamte Bestand befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Marl.

Von den 3.544 Wohnungen sind 1.179 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 76.011qm preisgebunden, dies entspricht einem Anteil von 33,3 % des Wohnungsbestands.

1.3.1 Vermietung

Im Geschäftsjahr gab es 244 Wohnungskündigungen, was einer Kündigungsquote von 6,9 % aller Mietwohnungen entspricht. Im Durchschnitt bestanden die gekündigten Wohnungsmietverträge 10,6 Jahre.

In den Kündigungen sind 6 Kündigungen des Leerzuges der Häuser „In den Gärten 2- 8“ enthalten, die Anfang 2026 abgerissen wurden.

Zum Jahresende waren 5 Wohnungen (Vorjahr: 7) nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %).

Die Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand verringerten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig. Unter Berücksichtigung der Umlageerlöse aus Betriebs- und Heizkosten sowie der Abschreibungen bei Forderungsausfällen ergibt sich folgende Ergebnisbelastung:

	2025	2024	Ergebnis Veränderung
Erlösschmälerungen Mieten	146 T€	153 T€	7 T€
Erlösschmälerungen Umlagen	91 T€	80 T€	- 11 T€
Abschreibungen zu Mietforderungen	131 T€	77 T€	- 53 T€
Veränderungen Wertberichtigungen	- 45 T€	- 85 T€	- 40 T€
Kosten Miet- und Räumungsklagen	18 T€	23 €	5 T€
Eingänge abgeschriebenen Forderungen	- 24 T€	- 31 T€	- 6 T€
Summe Erlösausfälle	317 T€	217 T€	- 100 T€
in % der Miet- und Umlageerträge	1,1 %	0,8 %	0,3 %

Die Vermietungssituation war im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend. Leerstände bei Wohnungen ergeben sich nur kurzfristig bei Mieterwechseln und in geringer Zahl bei Modernisierungsbedarf. Die Zeit des Leerstands bei Modernisierungen ist nicht zu vermeiden und führt zu kurzfristigen Mieterlösausfällen. Diese sind aber trotz erhöhter Anzahl modernisierter Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant angestiegen.

Das Mietforderungsmanagement greift, jedoch hat die Summe der nicht einbringlichen Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Durch frühzeitige Ansprache der Mietparteien versucht die Gesellschaft diesem Trend entgegenzuwirken.

1.3.2 Mieten

Die Sollmieterlöse konnten im Geschäftsjahr zum Vorjahr gesteigert werden und haben sich wie folgt entwickelt:

	2025	€/qm	2024	€/qm	Veränderung
Wohnen frei finanziert	11.182 T€	5,96	10.704 T€	5,72	+ 478 T€
Wohnen preisgebunden	4.628 T€	5,07	4.607 T€	5,06	+ 21 T€
Gewerbe	1.479 T€	7,91	1.476 T€	7,90	+ 3 T€
Garagen/Stellplätze	530 T€	2,74	498 T€	2,56	+ 32 T€
Summe	17.819 T€	5,59	17.285 T€	5,43	+ 534 T€

Die Mieten bei frei finanziertem Wohnraum erhöhten sich zum Vorjahr um 4,5 % im Wesentlichen wegen der beschlossenen Mietanpassungen nach § 558 BGB. Die Mieten befinden sich weiterhin im Rahmen des Mietspiegels. Zusätzlich ergaben sich Zunahmen durch die in Mietverträgen vereinbarten Staffelmietvereinbarungen mit moderaten Anpassungssätzen von 3,0 % pro Jahr.

Bei den preisgebundenen Wohnungen ergaben sich geringfügige Anpassungen aufgrund der Förderbestimmungen durch Erhöhung der in den ursprünglich zum Förderzeitpunkt eingerechneten Instandhaltungskostenpauschalen.

1.3.3 Instandhaltung und Modernisierung

Mit insgesamt 7.983 T€ hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicher zu stellen.

Der gesamte Aufwand teilt sich auf in:

	2025	2024	Veränderung
Reparaturdienst / Kleininstandhaltung	4.137 T€	4.127 T€	10 T€
Wohnungsmodernisierung	1.973 T€	1.593 T€	380 T€
Umfassende Modernisierung	1.128 T€	653 T€	475 T€
Instandhaltung nach Mieterwechsel	360 T€	250 T€	110 T€
Versicherungsschäden	385 T€	425 T€	- 40 T€
Summe	7.983 T€	7.048 T€	935 T€
Aufwand je qm Wohn- Nutzfläche	30,16 €/qm	26,59 €/qm	3,57 €/qm

Im Jahr 2025 wurden im Rahmen des Programms zur Modernisierung von insgesamt 89 Wohnungen (Vorjahr 54 Wohnungen) rd. T€ 1.973 (Vorjahr: T€ 1.593) aufgewandt.

Die umfassende Modernisierung betrifft den Instandhaltungsanteil der Siedlung Langehegge 198 – 204 mit 28 Wohnungen. Die Maßnahme umfasste ein Investitionsvolumen von 1.761 T€, von denen 1.128 T€ als Instandhaltungskosten und 633 T€ als Herstellungskosten erfasst wurden. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte mit 1.750 T€ Darlehen der KfW Bank.

Die Gebäude wurden energetisch saniert, die Fassaden wurden vollständig erneuert und mit Riemchen verklankert, und die vorhandenen Balkone wurden gegen größere und moderne Balkone ausgetauscht. Zudem wurden das gesamte Wohnumfeld und die PKW-Stellplatzsituation überarbeitet. Die Modernisierungsmaßnahme steht in engem Zusammenhang mit dem Neubau von 14 Wohnungen Langehegge 196.

Nach Abschluss der Maßnahme im Sommer 2025 ist diese Siedlung nun auf einem zeitgemäßen Stand.

1.3.4 Neubau

Auch im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft ihre Neubautätigkeit fortgesetzt.

Folgende Maßnahmen mit einer gültigen Baugenehmigung bzw. einem gestellten Bauantrag in der Genehmigungsphase befinden sich in der Durchführung bzw. in der Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme	Ausführung	WE	Baukosten
1	Langehegge 196	Fertig 2025	14	2.913 T€
2	Hülsmannsfeld 23a	Fertig 2026	7	1.562 T€
3	In den Gärten 2,4,6,8	Im Bau 2026	33	6.550 T€
4	Max-Reger-Straße 119a	Beginn 2026	16	3.400 T€
5	Gartenstadt Siegerlandstraße	Beginn 2027	25	6.000 T€
6	Baugebiet Freerbruchbach	Plan 2029	32	6.200 T€
7	Nonnenbusch 64 a/b	Plan 2030	28	5.500 T€
8	Gleiwitzer Straße 2 - 8	Plan 2031	34	7.000 T€
9	Nachtigallenweg 2 - 8	Plan 2033	42	7.800 T€
	Gesamt		231	46.925 T€

Zum 31.12.2025 wurden im Bilanzposten „Anlagen im Bau“ angefallene Herstellungskosten in Höhe von 1.473 T€ zur Maßnahme Nr. 2 und 131 T€ zur Maßnahme Nr. 3 erfasst.

Für die in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen Nr. 4 bis 9 wurden insgesamt 390 T€ im Bilanzposten „Bauvorbereitungskosten“ ausgewiesen.

Zu verschiedenen Projekten in Planung mit laufender Bauvoranfrage sind Planungskosten von 62 T€ angefallen. Im Geschäftsjahr mussten Planungskosten von T€ 15 wegen mangelnder Realisierbarkeit abgeschrieben werden.

Zu den fertiggestellten und in Ausführung befindlichen Maßnahmen Nr. 1 – 4 sind folgende Finanzierungsmittel bereitgestellt worden:

Maßnahme	Kreditgeber	Summe	Valutiert	Noch offen
Langehegge 196	Sparkasse Schwelm	2.300 T€	2.300 T€	0 T€
Hülsmannsfeld 23a	NRW.BANK	1.412 T€	1.200 T€	212 T€
In den Gärten 2 - 8	Volksbank Marl	4.900 T€	0 T€	4.900 T€
Max-Reger-Straße 119a	NRW.BANK	2.565 T€	0 T€	2.565 T€
Summe Finanzmittel		11.177 T€	4.500 T€	7.677 T€

Gesamtinvestition: 14.425 T€

Eigenmittel: 3.248 T€

Für die oben genannten Bauvorhaben mit einer geplanten Investitionssumme von T€ 14.425 werden finanzielle Eigenmittel bis Mitte 2027 in Höhe von 3.248 T€ benötigt. Die hierfür benötigte Liquidität wird im Bilanzposten „Flüssige Mittel“ vorgehalten und mit Durchführung der Maßnahmen schrittweise eingesetzt.

1.3.5 Grundstückserwerb

Folgender Grundstückserwerb ist geplant bzw. im Geschäftsjahr erfolgt:

Maßnahme	Fläche	Erwerb	Kaufpreis
Gartenstadt Siegerlandstraße	3.175 qm	2025	1.032 T€
Baugebiet Freerbruchbach	2.452 qm	2026	631 T€
Summe	5.627 qm		1.663T€

Die Finanzierung des Ankaufs erfolgt aus Eigenmitteln der Gesellschaft. Der Erwerb des Grundstücks im Baugebiet Gartenstadt Siegerlandstraße erfolgte im Geschäftsjahr 2025, zum Bilanzstichtag war der Kaufpreis gezahlt und der wirtschaftliche Übergang vollzogen.

Der Erwerb des Grundstücks im Baugebiet „Freerbruchbach“ war zum Berichtszeitpunkt noch nicht abschließend vollzogen, ein Beschluss des Aufsichtsrats zum Erwerb des Grundstücks sowie ein Kaufvertragsentwurf liegen vor.

1.3.6 Personalbestand

Betriebsbereich	Anzahl Mitarbeiter	männlich	weiblich
Verwaltung	25	11	14
Hausmeister	10	10	0
Azubis	3	1	2
Aushilfen	2	0	2
Summe	40	22	18

Von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nehmen 14 Beschäftigte ein Teilzeitmodell wahr, hiervon sind 2 männlich (16,6 %) und 12 weiblich (83,4 %).

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. Daneben werden freiwillige Beihilfen zur Anschaffung von Arbeitsplatzbrillen gewährt. Zusätzlich finden Unterweisungen und Schulungen der Mitarbeiter /-innen zu Erste-Hilfe-Maßnahmen und Deeskalationstrainings statt.

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.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	26,1	25,1
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor EE-Steuern /Eigenkapital)	%	4,3	4,6
Cashflow (Jahresüberschuss zzgl. Abschreibungen und Veränderungen langfristiger Rückstellungen sowie korrigiert um sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge)	T€	5.714	5.846
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/m ²	5,59	5,43
Instandhaltungskosten pro Jahr	€/m ²	30,16	26,59
Erlösausfälle (in % der Sollmieten/Umlagen)	%	1,1	0,8
Wohnungswechsel	Anz.	244	214
Fluktuationsquote	%	6,9	6,0
Leerstandsquote	%	0,1	0,2

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

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

Sie gliedert sich nach den Bilanzzahlen wie folgt auf:

Aktiva	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristige Aktiva			
Immaterielle Vermögensgegenstände	28 T€	25 T€	3 T€
Grundstücke und Bauten	128.564 T€	128.575 T€	- 11 T€
Übrige Sachanlagen	243 T€	266 T€	- 23 T€
Finanzanlagen	26 T€	26 T€	0 T€
Forderungen	52 T€	104 T€	- 52 T€
Summe langfristige Aktiva	128.913 T€	128.996 T€	- 83 T€
Kurzfristige Aktiva			
Unfertige Leistungen und Vorräte	10.077 T€	10.598 T€	- 521 T€
Forderungen aus Vermietung	135 T€	106 T€	29 T€
Übrige Forderungen	576 T€	83 T€	493 T€
Flüssige Mittel	4.183 T€	3.280 T€	903 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	7 T€	8 T€	- 1 T€
Summe kurzfristige Aktiva	14.978 T€	14.075 T€	903 T€
Summe Aktiva	143.891 T€	143.071 T€	820 T€

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 820.

Den Zugängen des Anlagevermögens von T€ 4.213 stehen Abschreibungen von T€ 4.235 und Buchverluste bei Anlagenabgängen von T€ 9 gegenüber, so dass sich das langfristige Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um T€ 31 verminderte.

Der Verminderung des langfristigen Anlagevermögens steht insbesondere eine Zunahme der flüssigen Mittel um T€ 903 und der Sonstigen Forderungen von T€ 451 gegenüber. Die Zunahme der sonstigen Forderungen betrifft insbesondere Ansprüche aus Zuschüssen der KfW Bank.

Im Bereich der kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich die Unfertigen Leistungen (im Folgejahr noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten). Hier verminderten sich insbesondere die Kosten der Wärmeversorgung.

Passiva	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Eigenkapital			
Stammkapital	3.640 T€	3.640 T€	0 T€
Gewinnrücklagen	32.313 T€	30.741 T€	1.572 T€
Bilanzgewinn	1.618 T€	1.571 T€	47 T€
Summe Eigenkapital	37.571 T€	35.952 T€	1.619 T€
Sonderposten Investitionszuschüsse	2.055 T€	1.274 T€	781 T€
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Rückstellungen	2.786 T€	2.634 T€	152 T€
Darlehensverbindlichkeiten	82.552 T€	83.634 T€	- 1.082 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	756 T€	826 T€	- 70 T€
Summe langfristiges Fremdkapital	86.094 T€	87.094 T€	- 1.000 T€
Summe langfristiges Kapital	125.720 T€	124.320 T€	1.400 T€
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Rückstellungen	109 T€	180 T€	- 71 T€
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	4.534 T€	4.844 T€	- 310 T€
Erhaltene Anzahlungen	11.833 T€	11.721 T€	112 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	678 T€	699 T€	- 21 T€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	810 T€	1.081 T€	- 271 T€
Übrige Verbindlichkeiten	39 T€	32 T€	7 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	168 T€	194 T€	- 26 T€
Summe kurzfristiges Fremdkapital	18.171 T€	18.751 T€	- 580 T€
Summe Passiva	143.891 T€	143.071 T€	820 T€

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des erzielten Jahresüberschusses, die Eigenkapitalquote stieg weiter von 25,1 % auf 26,1 % an.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Darlehen verminderten sich um T€ 1.392. Den Zugängen durch Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von T€ 4.107 stehen laufende Tilgungen von T€ 4.848, Rückzahlungen von T€ 8 und Tilgungszuschüsse von T€ 650 gegenüber. Die Tilgungszuschüsse betreffen Darlehen zur Modernisierung der Häuser Glatzer Straße 15 – 19. Sie wurden mit T€ 451 in den Sonderposten eingestellt und mit T€ 199 als Ertrag ausgewiesen.

Die Valutierungen betreffen mit T€ 1.800 den Neubau von 14 Wohnungen Langehegge 196 und mit T€ 1.200 den Neubau Hülsmannsfeld 23a. Weitere T€ 1.107 entfallen auf die Modernisierung der Häuser Langehegge 198 – 204.

Erhaltene Tilgungszuschüsse wurden in den Vorjahren in einen Sonderposten eingestellt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden erstmals auch Investitionszuschüsse der KfW für die Neubautätigkeit Langehegge 196 in den Sonderposten eingestellt und nicht als Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 832 in den Sonderposten eingestellt und T€ 52 ertragswirksam aufgelöst.

Die langfristigen Rückstellungen nahmen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um T€ 152 zu. Die Zunahme entfällt hauptsächlich auf die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ infolge des gestiegenen Dynamisierungssatzes der Ansprüche aufgrund der allgemeinen Lohnkostenentwicklung.

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

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten die Tilgungen des Jahres 2026 zu den langfristigen Finanzierungsmitteln.

2.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft inkl. eingezahlter Bausparguthaben beträgt zum 31.12.2025 insgesamt T€ 4.183. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 903 und hat sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	7.070 T€	7.602 T€
Cash-Flow Investitionstätigkeit	- 4.163 T€	- 2.430 T€
Cash-Flow Finanzierungstätigkeit	- 2.004 T€	- 4.278 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	903 T€	894 T€
Finanzmittelbestand 01.01.	3.280 T€	2.386 T€
Finanzmittelbestand 31.12.	4.183 T€	3.280 T€

Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 532. Im Jahr 2024 ergaben sich erhebliche Rückzahlungen der Energieversorger aus der zeitlich befristeten, gesetzlichen Energiepreiskontrolle, die in 2025 nicht mehr anfielen, daneben ergab sich eine Zunahme der kurzfristigen Mietforderungen, die zu geringeren Zahlungseingängen führte.

Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, im Wesentlichen für den Neubau von Wohnungen und die Modernisierung von Gebäuden. Den Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 4.213 stehen erhaltene Zinsen von T€ 50 gegenüber.

Der Cash-Flow der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 4.107, denen Auszahlungen für Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von T€ 4.847 und für Zinsen von T€ 1.264 gegenüberstehen. Der Cash-Flow verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich im Wesentlichen infolge der Zunahme der Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen sowie geringerer Tilgungen und Rückzahlungen als im Vorjahr.

Zum 31.12.2025 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital sowie langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten gedeckt. Die ermittelte Liquidität zum 31.12.2025 beläuft sich auf

T€ 1.341 (Vorjahr: T€ 89), wobei die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollständig dem langfristigen Bereich zugerechnet werden, soweit die entsprechenden Tilgungsleistungen erst später als ein Jahr fällig sind.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit stehen ungesicherte Kreditlinien bei vier Kreditinstituten in Höhe von insgesamt T€ 2.102 zur Verfügung. Für die Bereitstellung der Kreditlinien fielen im Geschäftsjahr Provisionen der Kreditinstitute in Höhe von T€ 8 an.

Den kurzfristig realisierbaren Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln inkl. eingezahlter Bausparguthaben zum 31.12.2025 in Höhe von T€ 14.978 stehen kurzfristige Verpflichtungen von T€ 13.637 gegenüber, sodass sich eine Stichtagsliquidität von T€ 1.341 ermittelt.

Die Finanzlage ist geordnet, die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

2.3 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 hat sich abweichend zum Wirtschaftsplan entwickelt. Das für 2025 geplante Ergebnis von T€ 430 wurde insgesamt um T€ 1.188 überschritten. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen ein geringerer Aufwand für Betriebs- und Heizkosten als bei Aufstellung des Wirtschaftsplans erwartet. Daneben ergaben sich Zuschüsse der KfW-Bank, die nicht in die Planung einbezogen wurden.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2025 ein Jahresergebnis von T€ 1.618 (Vorjahr: T€ 1.571) erwirtschaftet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	28.243 T€	27.705 T€	538 T€
Bestandsveränderungen	- 468 T€	940 T€	- 1.408 T€
Aktivierte Eigenleistungen	166 T€	0 T€	166 T€
Gesamtleistungen	27.941 T€	28.645 T€	- 704 T€
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	17.009 T€	17.746 T€	- 737 T€
Rohertrag	10.932 T€	10.899 T€	33 T€
Übrige Erträge	- 547 T€	- 572 T€	- 25 T€
Personalaufwand	3.049 T€	2.791 T€	258 T€
Abschreibungen	4.235 T€	4.208 T€	27 T€
Sonstige Steuern	703 T€	939 T€	- 236 T€
Übrige Aufwendungen	893 T€	745 T€	148 T€
Betriebliche Aufwendungen	8.333 T€	8.111 T€	222 T€
Betriebsergebnis	2.599 T€	2.788 T€	- 189 T€
Finanzergebnis	- 1.255 T€	- 1.243 T€	- 12 T€
Neutrale Erträge	374 T€	30 T€	344 T€
Neutrale Aufwendungen	100	4 T€	96 T€
Neutrales Ergebnis	274 T€	26 T€	248 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.618 T€	1.571 T€	47 T€
Ertragsteuern	0 T€	0 T€	0 T€
Jahresergebnis	1.618 T€	1.571 T€	47 T€

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um T€ 538 gesteigert werden. Die Zunahme der Umsatzerlöse ergibt sich durch um T€ 532 erhöhte Sollmieterträge insbesondere im frei finanzierten Wohnungsbestand.

Die Erträge aus Umlagen verblieben auf Vorjahresniveau. Die Abgrenzung der im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten über die Position „Bestandsveränderungen“ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr v.a. aufgrund der niedrigeren Heizkosten deutlich um T€ 1.408, was zu einer Verringerung der Gesamtleistung führte.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Leistungen des Personals im Bereich der Neubautätigkeit für Ingenieurleistungen.

Im Bereich der Aufwendungen verringerten sich die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten der Mietobjekte, insbesondere die Heizkosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr. Zur Entwicklung der Instandhaltungskosten verweisen wir auf Tz. 1.3.3 des Lageberichts.

Der Personalaufwand erhöhte sich um T€ 258. Hiervon entfallen T€ 162 auf die laufenden Löhne und Gehälter der Belegschaft sowie T€ 84 auf die Zunahme der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen.

Die Sonstigen Steuern betreffen die Grundsteuern zu den Mietobjekten, die sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 236 verminderten. Die Verminderung ergibt sich aus der Neubewertung der Grundsteuermessbeträge zum 01.01.2025 infolge der Grundsteuerreform

Das Finanzergebnis enthält Zinserträge in Höhe von T€ 53 im Wesentlichen aus der Anlage liquider Geldmittel, denen Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.308 gegenüberstehen. Von den Zinsaufwendungen entfallen T€ 1.238 auf Zinsen zu langfristigen Darlehensverbindlichkeiten. T€ 44 fielen für die Aufzinsung von Rückstellungen an.

Das neutrale Ergebnis liegt gegenüber dem Vorjahr deutlich höher. Es enthält Aufwendungen und Erträge, die nicht dem laufenden Geschäftsbetrieb zugeordnet werden und nicht wiederkehrend sind. Die Erträge betreffen mit T€ 322 erhaltene Zuschüsse zu aufwandswirksamen Investitionen sowie T€ 52 die Auflösung des Sonderpostens bei Zuschüssen, die den Herstellungskosten zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen beinhalten T€ 97 Abbruchkosten der Häuser „In den Gärten 2 – 8“ und T€ 3 Spenden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Chancen bestehen weiterhin in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, welchen die Gesellschaft mit einer immer noch moderaten Durchschnittsmiete anbieten kann. Vermietungsschwierigkeiten bestehen nicht. Die Leerstandsquote bewegt sich seit einigen Jahren unterhalb von 1,0 % im Bereich der Vollvermietung. Hier sieht die Geschäftsführung weiterhin Chancen die aktuell günstige Vermietungssituation zu nutzen, um diese mittels gezielter Wohnungsmodernisierungen eine dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestands zu sichern. Auch der Abbruch und der Neubau von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbeständen wird bei der derzeitigen guten Nachfragesituation als Chance gesehen, die Ertragslage langfristig zu stärken. Die Akzeptanz von allgemeinen Mietanpassungen ist gegeben, die Mieter erkennen, dass sie zu einer marktgerechten Miete einen angemessenen Wohnraum erhalten.

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 Zuwegungen, den Umbau von Bädern sowie die Schließung noch vorhandener Baulücken. Die zuletzt durchgeführten Neubauten auf bestehenden Grundstücken zur Ergänzung des Bestands konnten alle erfolgreich vollständig vermietet werden und bestärken hierdurch die Geschäftsführung in der Fortführung ihres eingeschlagenen Weges.

Weitere Chancen können sich durch eine Intensivierung der Kundennähe bzw. des Kundenservices (persönliche Ansprechpartner, Herausgabe einer Mieterzeitschrift, verbesserte Kommunikation mittels Internetauftritt sowie Mitarbeiter, Hausmeister und Sicherheitsdienst vor Ort mit Serviceleistungen u.a.) und einer positiven Außendarstellung (z.B. Betrieb von Elektrofahrzeugen, keine negative Presse, schnelle Bearbeitung von Schadenmeldungen, persönlicher Telefonkontakt ohne Call-Center) ergeben, um sich von Mitbewerbern im lokalen und regionalen Wohnungsmarkt weiter positiv abzugrenzen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Projekt- und Baukostenrisiko

Zur langfristigen Sicherung der Ertragslage hat die Geschäftsführung eine umfangreiche Investitionsplanung vorgelegt, die vorsieht, in den nächsten 15 Jahren rd. 100 Mio. Euro im Bereich der Neubautätigkeit zu investieren.

Aufgrund der zunehmenden Unsicherheit in der Weltwirtschaft durch Kriege und Unruhen kann es zu gestörten Lieferketten und steigenden Energiepreisen kommen, die das finanzielle Risiko bei Investitionsmaßnahmen und deren Planung erhöhen und erschweren.

Durch frühzeitige Ausschreibungen, Vereinbarung von Folgeaufträgen und langjährige Partnerschaften mit Lieferbetrieben und Handwerksunternehmen versucht die Geschäftsführung für beide Vertragspartner eine planbare und sichere Preisgestaltung zu realisieren.

Liquiditäts- und Zinsrisiko

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im abgelaufenen Jahr jederzeit sichergestellt. Durch ein vorausschauendes Finanzmanagement werden Zahlungsströme geplant, überwacht und gesteuert. Branchenspezifisch sind bei einem Wohnungsunternehmen mit monatlichen Mietzahlungen die Einnahmen sehr gut planbar. Auch im Bereich der Ausgaben wird durch klare Budgetvorgaben sowie die Vereinbarung von Zahlungsbedingungen eine gute Planbarkeit geschaffen und somit das Liquiditätsrisiko begrenzt.

Zudem werden bei Investitionen Fördermaßnahmen in Anspruch genommen, die die Ausgaben reduzieren und die Liquidität verbessern. Im Abschluss 2025 konnten erhebliche Zuschüsse realisiert werden.

Die Gesellschaft verfügt durch eine verbesserte Finanzlage und positive Kennzahlen über einen guten Zugang zu den Kapitalmärkten sowie stabile Kreditlinien bei den lokalen Kreditinstituten.

Das Zinsrisiko ergibt sich insbesondere aus der Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienbestands und der geplanten Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Nach einem Anstieg des Zinsniveaus in den Jahren 2022 bis 2024 hat sich dieses im Jahr 2025 stabilisiert und zeigt leicht rückläufige Tendenzen. Trotz dieser Tendenz bleibt das Zinsniveau höher als in Vorjahren und führt zu einem erhöhten Risiko bei Neuabschlüssen von Darlehensverträgen insbesondere durch die Unsicherheit, ob die sich hierdurch ergebenden Kostensteigerungen bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen an die Mieter im Wohnungsmarkt Marl in Form einer höheren Miete je qm Wohnfläche weitergegeben werden können.

Personalrisiko

Im Bereich des Personalwesens ergeben sich Risiken insbesondere durch das altersbedingte Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, welches eine zunehmende Herausforderung darstellt. In den kommenden Jahren ist aufgrund der bestehenden Altersstruktur mit einer steigenden Zahl von Renteneintritten zu rechnen, wodurch wertvolles Fachwissen und langjährige Erfahrung verloren gehen können. Dies betrifft vor allem kaufmännische und IT-Schlüsselpositionen, deren Nachbesetzung angesichts des angespannten Arbeitsmarktes erschwert ist. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird die Arbeitgeberattraktivität zunehmend als Wettbewerbsfaktor im Wettlauf um qualifiziertes Personal wahrgenommen. Um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig zu motivieren, bietet die Gesellschaft zusätzliche Arbeitgeberleistungen an. Hierzu zählt insbesondere eine zusätzliche Altersvorsorge, Dienstfahrräder, Dienst-PKW sowie die grundsätzliche Möglichkeit von Arbeitgeber-Darlehen. Daneben bietet die Gesellschaft allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Rahmen der betrieblichen Abläufe Teilzeitmodelle und mobiles Arbeiten an.

IT Risiko

Sämtliche Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden durch Informationstechnologien gestützt. Mögliche Risiken hierbei sind insbesondere der unbefugte Zugriff auf Unternehmensdaten sowie der mangelnde Zugriff und die Verfügbarkeit der Systeme aufgrund von Störungen oder Manipulationen. Die zentrale ERP-Software zur Abbildung des gesamten

Geschäftsbetriebs befindet sich seit 2017 im Einsatz und wird mittelfristig vom Anbieter nicht mehr weiterentwickelt. Daher hat sich die Geschäftsführung entschlossen, frühzeitig auf die Brower-basierte Folgesoftware des Anbieters umzustellen, um den Anschluss an die neueste Technologie nicht zu verpassen. Zudem wurde im Jahr 2025 die Datenhaltung der zugrundeliegenden Datenbank des ERP-Systems ausgelagert zum Anbieter, der diese in zwei gesicherten Rechenzentren vorhält, um das Risiko des Ausfalls, der möglichen Wiederherstellung und des Fremdzugriffs auf die Daten zu vermindern. Weiterhin wurden Anfang 2026 die hauseigenen Server und die Firewall erneuert, um auch hausintern das Risiko durch Ausfall und Fremdzugriff zu reduzieren. Der Anschluss an das Internet wird durch zwei redundante Leitungen sichergestellt.

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.

3.2 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich 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.

4. Ausblick

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2026 ist insgesamt positiv. Die im Wirtschaftsplan 2026 kalkulierten Sollmieten zum 31.03.2026 konnten insgesamt noch nicht vollständig realisiert werden, daneben wurde das festgelegte Instandhaltungsbudget in den ersten drei Monaten des Jahres leicht überschritten, so dass das zum 31.03.2026 geplante Ergebnis um T€ 92 unterschritten wird. Zum 31.03.2026 wird ein Überschuss ohne anteilige Berücksichtigung von Jahresabschlussbuchungen von T€ 371 ausgewiesen. Die Zahlen sind insgesamt im Einklang mit dem Wirtschaftsplan.

Die vorhandenen flüssigen Mittel sind gegenüber dem Vorjahresstand weiter angestiegen. Die für die Investitionstätigkeit zukünftig notwendigen Eigenmittel werden weiter aus dem laufenden Cash-Flow angespart.

Die Entwicklung der Mietforderungen und Zahlungseingänge zeigt zum Berichtszeitpunkt (Mitte April 2026) keine gravierende Veränderung, der Bestand an Forderungen ist insgesamt unverändert. Die Entwicklung wird laufend beobachtet.

Wesentliche weitere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft insgesamt negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplan 2026 - 2030

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2026 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 1.854 aus. Die erwarteten Umsatzerlöse des Jahres 2026 erhöhen sich im Wesentlichen wegen einer weiteren 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€ 7.500 festgeschrieben. Daneben führt die weiterhin gute Vermietungssituation zu einer Verringerung der Miet- und Umlageausfälle sowie mieterwechselbedingter Instandhaltungskosten. Die Personalaufwendungen werden ansteigen infolge tariflicher Anpassungen.

Die Mehrjahresplanung der Jahre 2026 – 2030 sieht durchgehend Jahresüberschüsse vor. Der Finanzmittelbestand wird sich aufgrund der benötigten Eigenmittel zur Bautätigkeit und zum Grundstückserwerb bis 2029 verringern.

5. Nachhaltigkeit

Zur Definition von Klimazielen und zur Ermittlung von Maßnahmen zur Umsetzung einer Strategie zur Erreichung der Klimaziele hat die Geschäftsführung einen internen Klimaschutzbeauftragten benannt, der zum Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz direkt an die Geschäftsführung berichtet.

Die Daten des Wohnungsbestandes der Gesellschaft belegen, dass 44 % des Bestands bereits über eine sehr gute bis gute energetische Qualität (Energienstufe A + bis C) verfügt und nur 10 % des Bestands eine unterdurchschnittliche energetische Qualität aufweist. Im Geschäftsjahr 2025 wurden sämtliche Energieausweise erneuert. Die Auswertung der Daten war zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Daten der bisherigen Energieausweise belegen, dass die Gesellschaft in Richtung Klimaschutz bereits auf einem guten Weg ist und diesen zukünftig fortsetzen und intensivieren möchte.

Die Datenerhebung auf Basis, der von den Energieversorgern in Rechnung gestellten Energieverbräuche des Jahres 2024 zeigt, dass die Gesellschaft in den letzten knapp 34 Jahren (1990 – 2024) temperaturbedingt etwa 11.300 t/a bzw. 67 % des Ausgangswertes an Co2-Emissionen eingespart hat.

Aus der Co2-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 Energieein-

sparung, Umsetzung von Mieterstrommodellen, energetische Modernisierung von Gebäuden und Einbau moderner Heizungssysteme unter Beibehaltung, Koppelung oder Austausch des Energieträgers.

Die Wohnungsbaugesellschaft ist auf einem guten Weg ihren Anteil zum Erreichen der Klimaziele der Bundesregierung zu leisten.

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 2025 voll entsprochen, insbesondere vor dem Hintergrund der immer wieder geführten öffentlichen Diskussion zur Bedeutung städtischer Wohnungsgesellschaften als Handlungsinstrument der Wohnungsmarktregulierung sowie des vorhandenen Bedarfs an öffentlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum.

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

Marl, 23. April 2026

Neue Marler Baugesellschaft mbH
Die Geschäftsführung



Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 14.06.2023 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).

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 Anschaffungskosten bewertete noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten gegenüber Mietern; voraussichtliche Abrechnungsverluste aufgrund von Leerständen sind in die Wertberichtigung zum Posten mit einem pauschalen Be-

trag in Höhe von T€ 85 eingestellt. Das bei öffentlich geförderten Gebäuden abzurechnende Umlageausfallwagnis ist im Ausweis zum 31.12.2025 in Höhe von T€ 68 in den aktivierten Ansprüchen enthalten.

Die „**Anderen Vorräte**“ sind zu Anschaffungskosten bewertet, sie betreffen ausschließlich Heizölbestände.

Die „**Forderungen aus Vermietung**“ sind zum Nennwert abzüglich Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 160 nach Maßgabe des zu erwartenden 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 1,85 % p.a. (Vorjahr: 1,48 % p.a.) abgezinst.

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

Von den Forderungen entfallen T€ 52 auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr: T€ 103).

In den „**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**“, „**Forderungen aus Vermietung**“ und den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von nominal T€ 173 (Vorjahr: T€ 164) enthalten. Die Forderungen entfallen mit T€ 107 auf verauslagte Instandhaltungsaufwendungen für das städtische Theater sowie auf Ansprüche aus einem laufenden Mietvertrag gegenüber der Stadt Marl und mit T€ 66 auf Lieferungen und Leistungen aus der Geschäftsbesorgung gegenüber der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG.

Der „**Sonderposten für Investitionszuschüsse**“ betrifft Tilgungszuschüsse zu Darlehen und Zuschüsse der KfW Bankengruppe bei aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen und Neubauten. Die Tilgungszuschüsse wurden erstmals im Jahresabschluss 2022 in einen Sonderposten eingestellt und werden über die Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstands aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2025 wurden T€ 832 dem Posten zugeführt und T€ 52 aufgelöst.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen zum 31. Dezember 2025 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€ 1.263, die im Geschäftsjahr 2025 zu einem latenten Steueraufwand von T€ 69 (Vorjahr: T€ 68) geführt hätten. Dieser Bewertung liegt ein Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich des Solidaritätszuschlages von 5,5 %, insgesamt also 15,825 %, zugrunde.

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 Verlustvträge, 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	28.921
Einstellung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres:	0	1.571
Bestand am Ende des Geschäftsjahres:	1.820	30.492

Die **Pensionsrückstellung** umfasst die Verpflichtungen der Gesellschaft aus Versorgungszusagen in Höhe des versicherungsmathematisch ermittelten Teilwerts. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,06 % gemäß § 253 Abs. 2 HGB (Vorjahr: 1,90 %) 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 2,1 % (Vorjahr 2,1%). Erhöhungen der Beamtenbesoldungen sind in den Berechnungsgrundlagen berücksichtigt, analoge Annahmen erfolgen zur Anpassung der Bezüge nach TVöD-Tarif. Für die VBL-Renten wurde eine Dynamisierung von 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) berücksichtigt. Zum 31.12.2025 ergeben sich keine nicht durch Rückstellungen berücksichtigten Pensionsverpflichtungen.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 44 bei Anwendung eines Rechnungszinsfußes des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 7 Jahre von 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %). Der Rechnungszinssatz aus dem 7-Jahresdurchschnitt liegt oberhalb des Rechnungszinssatzes des 10-Jahres-Durchschnitts, eine Ausschüttungssperre besteht daher nicht.

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 abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten:

	31.12.2025	31.12.2024
unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 S. 1 HGB	0,00 €	76.000,00 €
Krankenversicherungsbeiträge	255.400,00 €	242.977,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	59.994,45 €	44.000,00 €
Kosten des Jahresabschlusses	36.000,00 €	35.200,00 €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	38.400,00 €	48.000,00 €
Prozesskosten	11.000,00 €	11.000,00 €
Sonstige Kosten	2.288,00 €	12.919,00 €
Summe	403.082,45 €	470.096,00 €

Für erwartete Ansprüche von Mietern aus der gesetzlichen Regelung zur Zahlung von Co2-Abgaben bei Gas-Etagenheizungen aus dem Jahr 2023 wurde im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine Rückstellung von T€ 18 gebildet, die im Geschäftsjahr 2024 nicht in Anspruch genommen wurde und aufgrund der eingetreten Verjährung möglicher Ansprüche gemäß § 195 BGB im Wirtschaftsjahr 2025 mit T€ 18 aufgelöst wurde. Für Ansprüche aus dem Jahr 2024 wurde im Vorjahr eine Rückstellung in Höhe von T€ 44 gebildet, die mit 5,55 € Anspruch genommen wurde. Für Ansprüche aus dem Jahr 2025 wurden der Rückstellung weitere T€ 34 zugeführt.

Für von der Gesellschaft zu tragende Krankenversicherungsbeiträge aus zwei Pensionszusagen wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 255,4 (Vorjahr: T€ 242,9) gebildet. Zur Bewertung wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (2,22 %) (Vorjahr: 1,96 %) herangezogen.

Die Rückstellung für Kosten des Jahresabschlusses betrifft mit T€ 31 interne Jahresabschlusskosten sowie die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses und mit T€ 5 Steuerberatungskosten zur Erstellung der Steuererklärungen.

Die Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung wurde aufgrund der Verkürzung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen von bisher 10 Jahre auf nunmehr 8 Jahre mit T€ 9,6 aufgelöst.

Zu einer vor dem Landgericht Dortmund anhängigen Klage der Gesellschaft gegen den Energieversorger E.ON. Energy Solutions GmbH besteht eine Rückstellung in Höhe von T€ 11. Das Landgericht Essen hat in mündlicher Verhandlung am 23.01.2026 die von der Gesellschaft eingereichte Klage abgewiesen. Das Urteil wurde am 25.02.2026 verkündet. Der Kostenfestsetzungsbeschluss des Landgerichts Essen lag zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vor.

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
aus erhaltenen Anzahlungen	525	403
aus Vermietung	3	4
aus Lieferungen und Leistungen	3	1
sonstige Verbindlichkeiten	0	0
	531	408

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen.

Der „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ enthält mit T€ 98 (Vorjahr: T€ 115) im Voraus empfangene Miet- und Pachtzahlungen für das Jahr 2026 sowie mit T€ 826 Teilschulderlasse zu NRW-Bank Darlehen (Vorjahr: T€ 895), 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 Verwaltungskosten und Ingenieurleistungen in Höhe von T€ 112 während der Bauphase der Maßnahme Langehegge 196 und T€ 54 für die Maßnahme Hülsmannsfeld 23a in Anlehnung an die HOAI für die Leistungsphasen 6-9. Zinsen und Grundsteuern während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.
2. Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ enthalten T€ 52 (Vorjahr: T€ 21) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens. Weiterhin enthalten sie mit T€ 322 (Vorjahr: T€ 9) Zuschüsse der KfW Bankengruppe zu nicht aktivierungsfähigen Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Daneben fielen T€ 9 Erträge früherer Jahre (Vorjahr: T€ 14) sowie Erträge aus den Eingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen in Höhe von T€ 24 (Vorjahr: T€ 23) an. Zudem ergaben sich Erträge von T€ 45 (Vorjahr T€ 85) aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen.
3. Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ enthalten T€ 130 (Vorjahr: T€ 77) Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen. Zudem sind Abrisskosten in Höhe von T€ 97 enthalten, den Abriss der Gebäude „In den Gärten 2 – 8“ betreffend. Für die Erstellung von Energieausweisen, deren Gültigkeit abgelaufen waren, fielen T€ 43 im Geschäftsjahr an, die in den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ ausgewiesen wurden.
4. Die Position „**Zinsen und ähnliche Erträge**“ beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Bankzinsen zu liquiden Mitteln. Daneben fielen Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen von T€ 3 (Vorjahr T€ 2) an.
5. Die Position „**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**“ beinhaltet T€ 44 (Vorjahr: T€ 41) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

30 Angestellte (vorjahr 28)
davon 1 Geschäftsführer und 15 Teilzeitkräfte (Vorjahr: 1 Geschäftsführer und 12 Teilzeitkräfte)
davon 3 Auszubildende (Vorjahr: 3 Auszubildende)
10 Hausmeister (Vorjahr: 10 Hausmeister)

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Christoph Thier, Dipl.-Ingenieur

Die Bezüge des Geschäftsführers aus vertraglichem Festgehalt betrugen im Jahr 2025 insgesamt € 199.157,45 (Vorjahr: € 193.163,91). Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde in 2025 nicht gezahlt. Zusätzlich steht ein Dienstwagen entsprechend den dienstvertraglichen Regelungen zur Verfügung. Der geldwerte Vorteil betrug € 6.182,80 (Vorjahr: € 6.165,96).

Die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder der Geschäftsführung betrugen T€ 67 (Vorjahr: T€ 74).

Für übernommene Krankenversicherungsbeiträge wurden T€ 11 (Vorjahr: T€ 9) gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen für Mitglieder der früheren Geschäftsführung betrugen T€ 942 (Vorjahr: T€ 975) für laufende Pensionen. Zu einer Anwartschaft der aktuellen Geschäftsführung besteht eine Pensionsverpflichtung in Höhe von T€ 1.550 (Vorjahr: T€ 1.367). Zu den Verpflichtungen wurden Rückstellungen in voller Höhe gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehörten bis 11.12.2025 folgende Mitglieder an:

Peter Wenzel, Dezernent Stadt Datteln - Vorsitzender

Heinrich Korte, Rentner – 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.

Elke Muzyczka, Einzelhandelskauffrau

Dieter Rehage, Dipl. Ing.

Michael Sandkühler, Kriminalbeamter

Hans Peter Schipper, Rentner

Otto Schübbe, Rentner

Sebastian Schwabach, Beruf unbekannt

Tom Stoltenberg, städtischer Angestellter

Jörg Terlinden, Beamter

Sandra Wienströer-Gurski, Krankenschwester

Dem Aufsichtsrat gehören ab 12.12.2025 folgende Mitglieder an:

Thomas Terhorst, Bürgermeister der Stadt Marl – Vorsitzender

Hans Peter Schipper, Rentner – stellvertretender Vorsitzender

Michael Albrecht, Rentner

Markus-Julius Maximus Alinaghi, selbstständiger Kaufmann, E.K.

Bettina Hartmann, Polizeibeamte

Katharina Hartmann, Hotelfachfrau

Mark-Andrew Haxter, Geschäftsführer, Haxter GmbH, Marl

Rudolf Hoffmann, Innenarchitekt i.R.

Maresa Kallmeier, Leitende Angestellte im öffentlichen Dienst

Gregor Kampmann, Beamter NRW

David Sebastian Korte, Sozialarbeiter

Larissa Kolakowski, Freiwilligendienstleisterin

Beate Kühnhenrich, kfm. Angestellte

Brian Nickholz, Projektmanager

Michael Sandkühler, Kriminalbeamter i.R.

Britta Schubert, Bankkauffrau

Otto Schübbe, Rentner

Tom Stoltenberg, Städtebauplaner

Jürgen Vogel, Elektrotechniker

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen T€ 15 (Vorjahr: T€ 18), hiervon entfallen T€ 13 auf die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder, T€ 2 auf die Prämienzahlung zur Unfallversicherung der Aufsichtsratsmitglieder, auf Präsente und Bewirtungskosten sowie auf die pauschale Lohnsteuer zu geldwerten Vorteilen. Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder teilen sich wie folgt auf:

Thomas Terhorst	205,00 €
Peter Wenzel	2.050,00 €
Werner Arndt	500,00 €
Heinrich Korte	1.000,00 €
Friedrich Dechert	500,00 €
Michael Sandkühler	500,00 €
Otto Schübbe	550,00 €
Jörg Terlinden	500,00 €
Angelika Dornebeck	500,00 €
Hans-Peter Schipper	600,00 €
Hartmut Dreier	500,00 €
Jan-Stefan Heinemann	500,00 €
Dieter Rehage	500,00 €
Robert Heinze	500,00 €
Axel Großer	500,00 €
Tom Stoltenberg	550,00 €
Sandra Wienströer-Gurski	500,00 €
Sebastian Schwabach	500,00 €
Elke Muzyczka	500,00 €
Rudolf Hoffmann	550,00 €
Mark Andrew Haxter	50,00 €
David Sebastian Korte	50,00 €
Bettina Hartmann	50,00 €
Michael Albrecht	50,00 €
Markus-Julius Maximus Alinaghi	50,00 €
Jürgen Vogel	50,00 €
Katharina Hartmann	50,00 €
Maresa Kallmeier	50,00 €
Brian Nickholz	50,00 €
Larissa Kolakowski	50,00 €
Beate Kühnhenrich	50,00 €
Britta Schubert	50,00 €
Gregor Kampmann	50,00 €
Gesamtbezüge:	12.705,00 €

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 7,30 % (Vorjahr 7,30 %). Auf den Arbeitgeber entfallen 5,49 %, auf den Arbeitnehmer 1,81 %. Zusätzlich hat der Arbeitgeber grundsätzlich ein Sanierungsgeld in Höhe des individuellen Anteils des beteiligten Arbeitgebers an der Gesamthöhe der VBL-Beiträge zu entrichten. Für die Jahre 2025, 2024 und 2023 waren keine Sanierungsgelder zu entrichten.

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2025 betrug T€ 2.232 (Vorjahr: T€ 2.050).

Auf einem Treuhandkonto für Mietkautionen werden Kauttionen in Höhe von T€ 2.827 gehalten (Vorjahr: T€ 2.711).

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto T€ 22 und betrifft Abschlussprüfungsleistungen i.H.v. T€ 18 und Steuerberatungsleistungen i.H.v. T€ 4.

E. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus den in Vorbereitung und im Bau befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von T€ 2.764 bei abgeschlossenen Bauverträgen mit einer Summe von insgesamt T€ 8.060 zu den bisher bei den Maßnahmen angefallen Neubau- und Modernisierungskosten.

Zu den Maßnahmen sind Darlehensverträge in Höhe von T€ 10.362 abgeschlossen. Hiervon wurden bisher T€ 4.962 Darlehensmittel valutiert, T€ 5.400 Darlehen können entsprechend des Baufortschritts noch abgerufen werden.

Aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen mit Restlaufzeiten von 2 bis 88 Jahren ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen über die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge in Höhe von insgesamt T€ 13.176. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Erbbaurechtsverträge beträgt 38 Jahre. Der jährliche Aufwand an Erbbauzinsen beträgt T€ 267 (Vorjahr: T€ 259). Die Zunahme beruht auf vertraglich vereinbarten Anpassungen nach Indexklauseln.

F. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von € 1.618.291,00 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Eine Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 ist aufgrund des notwendigen Einsatzes finanzieller Eigenmittel zum geplanten Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie des beschlossenen Ankaufs eines Baugrundstücks nicht möglich.

Marl, den 23. April 2026

Neue Marler Baugesellschaft mbH

Aktiva

Passiva

	31.12.2025		Vorjahr		31.12.2025		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen		28.308,88	25.057,00				
Sachanlagen				Gezeichnetes Kapital		3.640.260,00	3.640.260,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.991.499,19		119.283.725,35	Gewinnrücklagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-				Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.820.130,00		1.820.130,00
und anderen Bauten	5.684.280,11		6.048.808,11	Andere Gewinnrücklagen	30.492.376,76	32.312.506,76	28.921.068,03
Grundstücke ohne Bauten	1.109.547,90		2.166,10				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	722.254,63		722.254,63	Jahresüberschuss		1.618.291,00	1.571.308,73
Technische Anlagen und Maschinen	1.724,00		3.113,00	Eigenkapital insgesamt		37.571.057,76	35.982.766,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.298,74		263.294,74	Sonderposten			
Anlagen im Bau	1.604.497,93		2.175.963,65	Sonderposten für Investitionszuschüsse		2.054.382,90	1.274.252,09
Bauvorbereitungskosten	451.942,69	128.807.045,19	341.885,33				
Finanzanlagen				Rückstellungen			
Beteiligungen		25.600,00	25.600,00	Rückstellungen für Pensionen	2.492.253,00		2.343.210,00
Anlagevermögen insgesamt		128.860.954,07	128.891.867,91	Sonstige Rückstellungen	403.082,45	2.895.335,45	470.096,00
Umlaufvermögen				Verbindlichkeiten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.230.116,47		87.571.207,94
und andere Vorräte				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	856.316,21		907.179,44
Unfertige Leistungen	9.996.923,27		10.465.331,95	Erhaltene Anzahlungen	11.832.896,61		11.720.929,41
Andere Vorräte	79.584,68		131.762,92	Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.884,66		1.081.237,67
geleistete Anzahlungen	21,00	10.076.528,95	322,00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	677.688,00		698.574,18
Forderungen und sonstige				Sonstige Verbindlichkeiten	38.997,78	100.445.899,93	31.832,51
Vermögensgegenstände				davon aus Steuern 38.997,78 € (31.832,51 €)			
Forderungen aus Vermietung	134.813,64		106.254,19	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)			
Forderungen aus anderen Lieferungen							
und Leistungen	69.245,66		1.379,33				
Sonstige Vermögensgegenstände	559.742,59	763.801,89	185.173,66				
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				Rechnungsabgrenzungsposten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.560.431,64		2.756.775,94	andere Rechnungsabgrenzungsposten		924.078,57	1.019.558,18
Bausparguthaben	622.094,60	4.182.526,24	524.169,38				
Rechnungsabgrenzungsposten				Bilanzsumme		143.890.754,61	143.070.844,18
Bilanzsumme		143.890.754,61	143.070.844,18				
Treuhandvermögen		2.827.173,68	2.711.910,15	Treuhandverbindlichkeiten		2.827.173,68	2.711.910,15

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

	2025 Euro	2025 Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.032.669,04		27.500.328,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	210.257,94	28.242.926,98	204.318,78
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-468.408,68	940.190,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		166.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		921.596,52	602.022,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.009.282,18	17.746.174,12
Rohergebnis		11.852.832,64	11.500.685,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.260.413,78		2.098.728,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	788.862,56	3.049.276,34	692.683,99
davon für Altersversorgung 318.108,71 € (224.642,22 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.234.521,01	4.207.624,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		992.622,73	748.609,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53.136,01	41.871,98
davon aus Abzinsung 3.186,69 € (2.496,56 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.308.150,01	1.284.568,29
davon aus Aufzinsung 43.908,00 € (40.701,00 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,16	-0,20
Ergebnis nach Steuern		2.321.398,72	2.510.342,82
Sonstige Steuern		703.107,72	939.034,09
Jahresüberschuss		1.618.291,00	1.571.308,73

Anlage 1 zu 1.4:

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2025 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	davon aktivierte Fremd- kapitalzinsen Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Um- buchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 31.12.2025 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Änderungen im Zusammen- hang mit Zugängen Euro	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen Euro	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen Euro	Zu- schreibungen Euro	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro
Immaterielle Vermö- gensgegenstände																
Entgeltlich erworbene Lizenzen	349.924,38	13.562,18	0,00	0,00	0,00	0,00	363.486,56	324.867,38	10.310,30	0,00	0,00	0,00	0,00	335.177,68	28.308,88	25.057,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.457.039,61	779.662,73	0,00	600.339,41	2.723.953,41	-28,02	226.360.288,32	104.173.314,26	3.790.010,89	0,00	594.536,02	0,00	0,00	107.368.789,13	118.991.499,19	119.283.725,35
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.090.592,72	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.090.672,72	14.041.784,61	364.608,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.406.392,61	5.684.280,11	6.048.808,11
Grundstücke ohne Bauten	2.166,10	1.107.381,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.547,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.547,90	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	54.927,85	1.389,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.316,85	1.724,00	3.113,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.977,47	34.324,33	0,00	38.508,76	0,00	0,00	604.793,04	345.682,73	53.202,82	0,00	35.391,25	0,00	0,00	363.494,30	241.298,74	263.294,74
Anlagen im Bau	2.175.963,65	2.022.893,20	0,00	0,00	-2.594.386,94	28,02	1.604.497,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.604.497,93	2.175.963,65
E rbereitungs- kosten	341.885,33	254.623,83	0,00	15.000,00	-129.566,47	0,00	451.942,69	0,00	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	451.942,69	341.885,33
	247.456.920,36	4.198.965,89	0,00	653.848,17	0,00	0,00	251.002.038,08	118.615.709,45	4.224.210,71	0,00	644.927,27	0,00	0,00	122.194.992,89	128.807.045,19	128.841.210,91
Finanzanlagen																
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.600,00	25.600,00
Insgesamt	247.832.444,74	4.212.528,07	0,00	653.848,17	0,00	0,00	251.391.124,64	118.940.576,83	4.234.521,01	0,00	644.927,27	0,00	0,00	122.530.170,57	128.860.954,07	128.891.867,91

Anlage 2 zu 1.4:

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

	Insgesamt €	<= 1 Jahr €	davon Restlaufzeit > 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten *	86.230.116,47 87.571.207,94	4.476.668,11 4.787.901,52	81.753.448,36 82.783.306,42	16.333.622,03 16.733.507,37	65.419.826,33 66.049.799,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	856.316,21 907.179,44	56.732,73 56.061,69	799.583,48 851.117,75	213.026,37 210.252,47	586.557,11 640.865,28
Erhaltene Anzahlungen	11.832.896,81 11.720.929,41	11.832.896,81 11.720.929,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.884,66 1.081.237,67	809.884,66 1.081.237,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	677.688,00 698.574,18	677.688,00 698.574,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	38.997,78 31.832,51	38.997,78 31.832,51	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt lfd. Jahr	100.445.899,93	17.892.868,09	82.553.031,84	16.546.648,40	66.006.383,44
Gesamt Vorjahr	102.010.961,15	18.376.536,98	83.634.424,17	16.943.759,84	66.690.664,33

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

€
87.086.432,68
88.477.520,58 (Vorjahr)