

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2020  
(Genossenschaften)**

**der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.**

# Anhang zum Jahresabschluss 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Marl und ist im Genossenschaftsregister 220 beim Amtsgericht Gelsenkirchen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vergleichbarkeit der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den entsprechenden Beträgen des Vorjahres ist gegeben.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2019 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2020 vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederung von Posten, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Fremdmittelzinsen, Eigenleistungen und Grundsteueraufwand während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Aktivierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung von **Erbbaurechten** werden über die Laufzeit des eingeräumten Erbbaurechts abgeschrieben.

**Altbauten** mit 4 %

**Neubauten** mit 2 %

**Garagen** mit 4 %

Aktivierte Balkonanbauten und in 2017 auch aktivierte Wärmedämmungen bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden bis 31.12.2017 über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahre abgeschrieben, bei nicht voll abgeschriebenen Objekten entsprechend dem Abschreibungssatz des Gebäudes, ab 01.01.2018 mit 4 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

**Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird entsprechend der Nutzungsdauer jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis 150,00 € werden in voller Höhe im Jahres des Zugangs im Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände über 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einen jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Zuschreibung in Höhe 4,35 € auf den gleichlautenden Wert des im Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft ausgewiesenen nominellen Anteilswert.

In dem Posten „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten. Für infolge Wohnungsleerstand nicht umlagefähige Kosten wurde eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 6.000,00 € gebildet.

Die **Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“** sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen in Höhe von 7.000,00 € gebildet.

Die **„Flüssigen Mittel“** enthalten ausschließlich Bankbestände zu Nominalwerten. Eine Barkasse wird nicht geführt.

Die **Rückstellungen** und die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren zu erwartenden Erfüllungsbeträgen bewertet.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Von den „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von 1.773,48 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 26.445,20 € entfallen keine Forderungen auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0,00 €). Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ beinhalten einen Anspruch in Höhe von 20.000,00 € eines Tilgungszuschusses zu einem KfW-Darlehen, welcher zum 31.01.2021 gewährt wurde. Mit Fertigstellung der Baumaßnahme zum 01.09.2020 und Bestätigung durch den Sachverständigen war der Anspruch auf Tilgungszuschuss erfüllt.

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

|  | Insgesamt    | < 1 Jahr   | > 1 Jahr   | davon<br>1 - 5 Jahre | davon<br>> 5 Jahre |
|--|--------------|------------|------------|----------------------|--------------------|
|  | Euro         | Euro       | Euro       | Euro                 | Euro               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *   | 753.574,83   | 71.214,36  | 682.360,47 | 211.179,99           | 471.180,48         |
|  | 732.261,82   | 13.763,25  | 718.498,57 | 56.381,14            | 662.117,43         |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 372.264,19   | 372.264,19 | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 357.457,78   | 357.457,78 | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 18.813,46    | 18.813,46  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 17.866,94    | 17.866,94  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 61.004,08    | 61.004,08  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 64.587,86    | 64.587,86  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 5.425,00     | 5.425,00   | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 790,93       | 790,93     | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Gesamt lfd. Jahr                                 | 1.211.081,56 | 528.721,09 | 682.360,47 | 211.179,99           | 471.180,48         |
| Gesamt Vorjahr                                   | 1.172.965,33 | 454.466,76 | 718.498,57 | 56.381,14            | 662.117,43         |

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit \* gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 402.834,18 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 347.665,76 €) enthalten.

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ beinhalten mit 20.000,00 € einen Tilgungszuschuss zu einem KfW-Darlehen. Das geförderte Bauvorhaben war zum 01.09.2020 bezugsfertig.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von 42.840,85 € enthalten (Vorjahr: 43.387,76 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 2.333,91 € (Vorjahr: 5.756,40 €) sowie Abschreibungen zu sonstigen Forderungen in Höhe von 1.175,36 € (Vorjahr 51,25 €). Die Aufwendungen enthalten mit 1.000,00 € (Vorjahr 4.000,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegungen

|            | Mitglieder | Anteile |
|------------|------------|---------|
| 01.01.2020 | 301        | 348     |
| Zugang     | 32         | 32      |
| Abgang     | 36         | 36      |
| 31.12.2020 | 297        | 344     |

|  | Euro      |
|--|-----------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um | 613,14    |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um                                     | 620,00    |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf   | 53.320,00 |

Durchschnittlich waren 5 Mitarbeiter /-innen (Vorjahr: 5) geringfügig als Hauswarte sowie 1 Mitarbeiterin (Vorjahr: 1) geringfügig als Verwaltungsangestellte beschäftigt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Im Rahmen der Investitionstätigkeit eines Neubaus „Schillerstraße 9“ ergeben sich aus abgeschlossenen Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen. Insgesamt wurden Bauverträge und Aufträge mit einer Auftragssumme von insgesamt 1.502.326,40 € für die Maßnahme abgeschlossen bzw. vergeben. Zum Berichtszeitpunkt waren 1.454.158,94 € angefallen. Die finanzielle Verpflichtung nach dem Bilanzstichtag aus noch nicht abrechneten Bauleistungen beträgt 61.672,30 €. Zur Baumaßnahme wurde ein Darlehen der KfW-Bank in Höhe von 400.000,00 € in 2020 valutiert.

### Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 243.173,52 €, einen Betrag von 25.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Gesetzliche Rücklage“ und weitere 218.000,00 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung in 2021 wird die Feststellung der Jahresabschlüsse 2019 und 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisungen der Jahre 2019 und 2020 vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn unter Berücksichtigung des nicht verwendeten Bilanzgewinn des Vorjahres von 1.636,79 € in Höhe von insgesamt 1.810,31 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Goltsteinstrasse 29,  
40211 Düsseldorf.

**Mitglieder des Vorstandes:**

Dipl. Ing. Markus Annuß  
Dipl. Ing. Ferdinand Stock  
Dipl. Kfm. Dirk Wieland

**Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:**

Dipl. Ökonom Wolfgang Teichmann, Studiendirektor i.R. –**Vorsitzender**  
Dipl. Ökonom Uwe Guski, Vorstand – **stellv. Vorsitzender**  
Rosemarie Pottin, Kreisangestellte  
Thomas Schwarzer, Städt.-Angestellter  
Hermann Emmerich, Bahnangestellter i.R.

Marl, den 05.03.2021

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.  
Der Vorstand

Annuß      Stock      Wieland

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktiva

|  | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | Euro         | Euro         | Euro         |
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |              |              |              |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |              |              |              |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 4.269.211,66 |              | 2.942.573,42 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 2.160,08     | 1.285,50     | 1.285,50     |
| Anlagen im Bau   | 0,00         | 4.271.371,74 | 558.762,04   |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |              |              |              |
| Beteiligungen  | 260,00       |              | 255,65       |
| Andere Finanzanlagen                                     | 520,00       | 780,00       | 520,00       |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |              | 4.272.151,74 | 3.503.396,61 |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |              |              |              |
| Umfertige Leistungen                                     |              | 348.632,46   | 334.060,14   |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |              |              |              |
| Forderungen aus Vermietung                               | 1.773,48     |              | 2.545,99     |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 26.445,20    | 28.218,68    | 11.241,09    |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                   |              |              |              |
| Guthaben bei Kreditinstituten                            |              | 948.760,86   | 1.467.918,30 |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |              | 5.597.763,74 | 5.319.162,13 |

## Passiva

|  | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | Euro         | Euro         | Euro         |
| <b>Eigenkapital</b>  |              |              |              |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |              |              |              |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder                             | 4.960,00     |              | 6.975,00     |
| der verbleibenden Mitglieder   | 52.855,00    | 57.815,00    | 53.468,14    |
| <small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (626,86 €)</small>  |              |              |              |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |              |              |              |
| Gesetzliche Rücklage   | 502.339,23   |              | 477.339,23   |
| <small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>           |              |              |              |
| 25.000,00 € (25.000,00 €)  |              |              |              |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 3.817.497,64 | 4.319.836,87 | 3.599.497,64 |
| <small>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 0,00 € (1.097,00 €)</small> |              |              |              |
| <small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>           |              |              |              |
| 218.000,00 € (218.000,00 €)  |              |              |              |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |              |              |              |
| Gewinnvortrag  | 1.636,79     |              | 0,00         |
| Jahresüberschuss   | 243.173,52   |              | 244.636,79   |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen   | -243.000,00  | 1.810,31     | -243.000,00  |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |              | 4.379.462,18 | 4.138.916,80 |
| <b>Rückstellungen</b>  |              |              |              |
| Sonstige Rückstellungen  |              | 7.220,00     | 7.280,00     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |              |              |              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 753.574,83   |              | 732.261,82   |
| Erhaltene Anzahlungen  | 372.264,19   |              | 357.457,78   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 18.813,46    |              | 17.866,94    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 61.004,08    |              | 64.587,86    |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 5.425,00     | 1.211.081,56 | 790,93       |
| <small>im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)</small>                         |              |              |              |
| <b>Bilanzsumme</b>   |              | 5.597.763,74 | 5.319.162,13 |

## Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

|   | 2020<br>Euro | 2020<br>Euro | 2019<br>Euro |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |              |              |              |
| aus der Hausbewirtschaftung   |              | 1.197.420,29 | 1.167.065,77 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen              |              | 14.572,32    | -1.743,81    |
| Sonstige betriebliche Erträge   |              | 32.162,01    | 6.573,25     |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br/>und Leistungen</b>                   |              |              |              |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |              | 743.472,68   | 670.273,81   |
| <b>Rohergebnis</b>  |              | 500.681,94   | 501.621,40   |
| <b>Personalaufwand</b>  |              |              |              |
| a) Löhne und Gehälter   | 33.295,30    |              | 31.834,70    |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung | 8.449,71     | 41.745,01    | 8.138,10     |
| Abschreibungen auf Sachanlagen  |              | 102.312,63   | 93.029,30    |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |              | 63.302,31    | 68.094,84    |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen   | 0,00         |              | 20,80        |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 0,00         | 0,00         | 18,21        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |              | 15.680,64    | 21.458,85    |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  |              | 0,00         | 0,00         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  |              | 277.641,35   | 279.104,62   |
| Sonstige Steuern  |              | 34.467,83    | 34.467,83    |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |              | 243.173,52   | 244.636,79   |
| Gewinnvortrag   |              | 1.636,79     | 0,00         |
| Einstellungen in Ergebnismrücklagen   |              | -243.000,00  | -243.000,00  |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |              | 1.810,31     | 1.636,79     |

## Anlage 1 zu B.:

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

|  | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2020 |                   | Zugänge         | Abgänge       | Umbuchungen<br>(+/-) | Zuschreibungen | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2020 | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>01.01.2020 | Zugänge<br>des<br>Geschäfts-<br>jahres | Änderungen<br>im<br>Zusammenhang<br>mit Zugängen | Änderungen<br>im<br>Zusammenhang<br>mit Abgängen | Änderungen<br>im<br>Zusammenhang<br>mit Umbuchungen | Zuschreibungen | Abschreibungen<br>(kumuliert)<br>31.12.2020 | Buchwert            |                     |
|--|--|-------------------|-----------------|---------------|----------------------|----------------|--|---|--|--|--|---|----------------|---|---------------------|---------------------|
|  | Euro   | Euro              |                 |               |                      |                |  |   |  |  |  |   |                |   | Euro                | Euro                |
| <b>Sachanlagen</b>   |  |                   |                 |               |                      |                |  |   |  |  |  |   |                |   |                     |                     |
| Grundstücke und<br>grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten | 6.993.422,24                                       | 248.519,94        | 0,00            | 1.179.363,41  | 0,00                 | 1.179.363,41   | 0,00   | 8.421.305,59                                | 100.841,49                             | 0,00   | 403,62   | 0,00  | 0,00           | 4.152.093,93                                | 4.269.211,66        | 2.942.573,42        |
| Grundstücksgleiche<br>Rechte ohne Bauten                       | 0,00   | 0,00              | 0,00            | 0,00          | 0,00                 | 0,00           | 0,00   | 0,00  | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00                | 0,00                |
| Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                          | 10.116,58  | 2.367,74          | 1.112,06        | 0,00          | 0,00                 | 0,00           | 11.372,26  | 8.831,08                                    | 1.317,38                               | 936,28   | 0,00   | 0,00  | 0,00           | 9.212,18                                    | 2.160,08            | 1.285,50            |
| Anlagen im Bau   | 559.011,90   | 620.351,51        | 0,00            | -1.179.363,41 | 0,00                 | 0,00           | 0,00   | 249,86                                      | 153,76                                 | 0,00   | -403,62  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00                | 558.762,04          |
| Bauvorbereitungskosten   | 0,00   | 0,00              | 0,00            | 0,00          | 0,00                 | 0,00           | 0,00   | 0,00  | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00                | 0,00                |
|  | <b>7.562.550,72</b>                                | <b>871.239,19</b> | <b>1.112,06</b> | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>    | <b>8.432.677,85</b>                                | <b>4.059.929,76</b>                         | <b>102.312,63</b>                      | <b>936,28</b>                                    | <b>0,00</b>                                      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>    | <b>4.161.306,11</b>                         | <b>4.271.371,74</b> | <b>3.502.620,96</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>   |  |                   |                 |               |                      |                |  |   |  |  |  |   |                |   |                     |                     |
| Beteiligungen  | 255,65   | 0,00              | 0,00            | 0,00          | 0,00                 | 4,35           | 260,00   | 0,00  | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 260,00              | 255,65              |
| Andere Finanzanlagen   | 520,00   | 0,00              | 0,00            | 0,00          | 0,00                 | 0,00           | 520,00   | 0,00  | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 520,00              | 520,00              |
|  | <b>775,65</b>                                      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>4,35</b>    | <b>780,00</b>                                      | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>                                      | <b>0,00</b>                                      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>                                 | <b>780,00</b>       | <b>775,65</b>       |
| <b>Insgesamt</b>   | <b>7.563.326,37</b>                                | <b>871.239,19</b> | <b>1.112,06</b> | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>          | <b>4,35</b>    | <b>8.433.457,85</b>                                | <b>4.059.929,76</b>                         | <b>102.312,63</b>                      | <b>936,28</b>                                    | <b>0,00</b>                                      | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>    | <b>4.161.306,11</b>                         | <b>4.272.151,74</b> | <b>3.503.396,61</b> |