

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche	4.200.574,40		4.269.211,66
Rechte mit Wohnbauten	2.520,85		2.160,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.046,90	4.204.142,15	0,00
Bauvorbereitungskosten			
Finanzanlagen			
Beteiligungen	260,00		260,00
Andere Finanzanlagen	520,00	780,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt		4.204.922,15	4.272.151,74
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		385.102,56	348.632,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.300,94		1.773,48
Sonstige Vermögensgegenstände	7.582,89	9.883,83	26.445,20
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		834.722,84	948.760,86
Bilanzsumme		5.434.631,38	5.597.763,74

Passiva

	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausscheidenden Mitglieder	4.805,00		4.960,00
der verbleibenden Mitglieder	51.460,00	56.265,00	52.855,00
<small>Rückständige i-ällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (0,00 €)</small>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	502.339,23		502.339,23
<small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>			
<small>0,00 € (25.000,00 €)</small>			
Andere Ergebnisrücklagen	4.113.307,95	4.615.647,18	3.817.497,64
<small>davon aus dem unverteilten Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.636,79 € (0,00 €)</small>			
<small>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 173,52 € (0,00 €)</small>			
<small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>			
<small>294.000,00 € (218.000,00 €)</small>			
Bilanzgewinn			
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		1.636,79
Jahresüberschuss	295.667,38		243.173,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-294.000,00	1.667,38	-243.000,00
Eigenkapital insgesamt		4.673.579,56	4.379.462,18
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		8.115,00	7.220,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.978,95		753.574,83
Erhaltene Anzahlungen	390.339,62		372.264,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.294,97		18.813,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.703,28		61.004,08
Sonstige Verbindlichkeiten	620,00	752.936,82	5.425,00
<small>im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)</small>			
Bilanzsumme		5.434.631,38	5.597.763,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

	2021 Euro	2021 Euro	2020 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.253.920,36	1.197.420,29
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.470,10	14.572,32
Sonstige betriebliche Erträge		13.405,02	32.162,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		696.850,14	743.472,68
Rohergebnis		606.945,34	500.681,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	37.395,77		33.295,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.769,20	47.164,97	8.449,71
Abschreibungen auf Sachanlagen		122.393,73	102.312,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		97.915,98	63.302,31
Erträge aus anderen Finanzanlagen		11,49	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.662,28	15.680,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		332.819,87	277.641,35
Sonstige Steuern		37.152,49	34.467,83
Jahresüberschuss		295.667,38	243.173,52
Gewinnvortrag		0,00	1.636,79
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-294.000,00	-243.000,00
Bilanzgewinn		1.667,38	1.810,31

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 2021 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 2020 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2021 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:

Aktiviert 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 %

Aktiviert Balkonanbauten und in 2017 auch aktiviert Wärmedämmungen bei bereits voll abgeschrieben Objekten werden bis 31.12.2017 über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahre abgeschrieben, bei nicht voll abgeschrieben 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.

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 7.000,00 € gebildet.

Die **Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“** sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen in Höhe von 12.000,00 € 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 2.300,94 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 7.582,89 € entfallen keine Forderungen auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0,00 €). Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ des Vorjahres beinhalteten 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 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	300.978,95	46.093,49	254.885,46	190.481,19	64.404,27
	<i>753.574,83</i>	<i>71.214,36</i>	<i>682.360,47</i>	<i>211.179,99</i>	<i>471.180,48</i>
Erhaltene Anzahlungen	390.339,62	390.339,62	0,00	0,00	0,00
	<i>372.264,19</i>	<i>372.264,19</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.294,97	17.294,97	0,00	0,00	0,00
	<i>18.813,46</i>	<i>18.813,46</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.703,28	43.703,28	0,00	0,00	0,00
	<i>61.004,08</i>	<i>61.004,08</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	620,00	620,00	0,00	0,00	0,00
	<i>5.425,00</i>	<i>5.425,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt lfd. Jahr	752.936,82	498.051,36	254.885,46	190.481,19	64.404,27
Gesamt Vorjahr	<i>1.211.081,56</i>	<i>528.721,09</i>	<i>682.360,47</i>	<i>211.179,99</i>	<i>471.180,48</i>

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 323.272,68 € Instandhaltungskosten

einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 402.834,18 €) enthalten.

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ des Vorjahres beinhalteten 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 66.293,88 € enthalten (Vorjahr: 42.840,85 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 8.970,34 € (Vorjahr: 2.333,91 €) sowie Abschreibungen zu sonstigen Forderungen in Höhe von 277,09 € (Vorjahr 1.175,36 €). Die Aufwendungen enthalten mit 5.000,00 € (Vorjahr 1.000,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2021	297	344
Zugang	22	22
Abgang	33	34
31.12.2021	286	332

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	1.395,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	1.860,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	51.460,00

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 1.502.326,40 € für die Maßnahme abgeschlossen bzw. vergeben. Zum Berichtszeitpunkt waren 1.463.878,81 € angefallen. Die finanzielle Verpflichtung nach dem Bilanzstichtag aus noch nicht abgerechneten Bauleistungen beträgt 38.447,59 €.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 295.667,38 €, einen Betrag von 294.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung in 2022 wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 unter

Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.667,38 € 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, bis 23.09.2021
Walburga Krahl, Städt.-Angestellte, ab 23.09.2021
Hermann Emmerich, Bahnangestellter i.R. – **Schriftführer**

Marl, den 04.03.2022

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand

Annuß Stock Wieland

