

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche			4.200.574,40
Rechte mit Wohnbauten	4.119.653,80		2.520,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.243,17		1.046,90
Bauvorbereitungskosten	0,00	4.122.896,97	
Finanzanlagen			
Beteiligungen	260,00		260,00
Andere Finanzanlagen	520,00	780,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt		4.123.676,97	4.204.922,15
Umlaufvermögen		413.703,18	385.102,56
Unfertige Leistungen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.460,88		2.300,94
Sonstige Vermögensgegenstände	11.593,80	16.054,68	7.582,89
Flüssige Mittel		883.213,84	834.722,84
Guthaben bei Kreditinstituten			
Bilanzsumme		5.436.648,67	5.434.631,38

Passiva

	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			4.805,00
ausscheidenden Mitglieder	4.030,00		51.460,00
der verbleibenden Mitglieder	50.860,00		0,00
aus gekündigten Anteilen	155,00	55.035,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 775,00 € (0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	502.339,23		502.339,23
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
0,00 € (0,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen		4.669.314,56	4.113.307,95
davon aus dem unverteilten Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 0,00 € (1.636,79 €)			
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 1.667,38 € (173,52 €)			
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
52.000,00 € (294.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	52.935,02		295.667,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-52.000,00	935,02	-294.000,00
Eigenkapital insgesamt		4.725.284,58	4.673.579,56
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		8.470,00	8.115,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.885,46		300.978,95
Erhaltene Anzahlungen	407.858,11		390.339,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.767,11		17.294,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.073,41		43.703,28
Sonstige Verbindlichkeiten	310,00	702.894,09	620,00
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		5.436.648,67	5.434.631,38

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

	2022 Euro	2022 Euro	2021 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.300.048,98	1.253.920,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.600,62	36.470,10
Sonstige betriebliche Erträge		33.353,15	13.405,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.000.727,88	696.850,14
Rohergebnis		361.274,87	606.945,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	36.472,85		37.395,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.850,58	46.323,43	9.769,20
Abschreibungen auf Sachanlagen		118.589,37	122.393,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		101.918,81	97.915,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen		10,40	11,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.374,56	6.662,28
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,47	0,00
Ergebnis nach Steuern		90.080,57	332.819,87
Sonstige Steuern		37.145,55	37.152,49
Jahresüberschuss		52.935,02	295.667,38
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-52.000,00	-294.000,00
Bilanzgewinn		935,02	1.667,38

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 2022 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 2021 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2022 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.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.046,90 € wurden im Geschäftsjahr wegen mangelnder Werthaltigkeit ausgebucht und im „Sonstigen betrieblichen Aufwand“ als Buchverlust ausgewiesen.

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 7.520,00 € gebildet.

Die **Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“** sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen in Höhe von 5.000,00 € gebildet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mietforderungen in Höhe von 11.483,26 € abgeschrieben. Die zum 01.01.2022 gebildete pauschale Wertberichtigung von 12.000,00 € war ausreichend bemessen.

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 4.460,88 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 11.593,80 € entfallen keine Forderungen auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0,00 €).

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

	Insgesamt Euro	< 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro	davon	davon
				1 - 5 Jahre Euro	> 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	254.885,46 300.978,95	46.696,25 46.093,49	208.189,21 254.885,46	192.972,29 190.481,19	15.216,92 64.404,27
Erhaltene Anzahlungen	407.858,11 390.339,62	407.858,11 390.339,62	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.767,11 17.294,97	19.767,11 17.294,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.073,41 43.703,28	20.073,41 43.703,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	310,00 620,00	310,00 620,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamt lfd. Jahr	702.894,09	494.704,88	208.189,21	192.972,29	15.216,92
Gesamt Vorjahr	752.936,82	498.051,36	254.885,46	190.481,19	64.404,27

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 586.697,99 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 323.272,68 €) enthalten.

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ enthalten 7.000,00 € Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigung zu Mietforderungen sowie 1.550,00 € Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben nach § 12 Abs. 3 der Satzung.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von

65.973,60 € enthalten (Vorjahr: 66.293,88 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 11.483,26 € (Vorjahr: 8.970,34 €). Im Vorjahr fielen zusätzlich Abschreibungen zu sonstigen Forderungen in Höhe von 277,09 € an. Die Aufwendungen des Vorjahres enthielten 5.000,00 € Aufwand aus der Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2022	286	332
Zugang	29	29
Abgang	27	28
31.12.2022	288	333

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	610,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	155,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	51.615,00

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“ ergaben 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. Im Geschäftsjahr 2022 waren alle Gewerke abschließend mit den ausführenden Unternehmern abgerechnet. Zum Berichtszeitpunkt waren insgesamt an Anschaffungs- und Herstellungskosten 1.479.154,59 € angefallen. Eine finanzielle Verpflichtung nach dem Bilanzstichtag aus noch nicht abgerechneten Bauleistungen besteht daher nicht mehr. Zu aus den Bauverträgen vereinbarten Sicherheitseinhalten besteht eine Verpflichtung in Höhe von insgesamt 7.124,00 € die in den „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ bilanziert ist.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 52.935,02 €, einen Betrag von 52.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung in 2023 wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 935,02 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ 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 (bis 10.05.2022)
Dipl. Ing. Christian Stojek (ab 01.09.2022)
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
Walburga Krahl, Städt.-Angestellte i.R.
Hermann Emmerich, Bahnangestellter i.R. – **Schriftführer**

Marl, den 03.03.2023

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand

Annuß Stojek Wieland

Anlage 1 zu B.:

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (+ / -) Euro	Zuschreibungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen Euro	Zuschrei- bungen Euro	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2022 Euro	Buchwert		
	Euro	Euro													am 31.12.2022 Euro	am 31.12. des Vorjahres Euro	
Sachanlagen																	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.473.848,67	37.840,41	1.374,31	0,00	0,00	0,00	8.510.314,77	4.273.274,27	117.443,35	0,00	56,65	0,00	0,00	4.390.660,97	4.119.653,80	4.200.574,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.316,57	1.868,34	480,92	0,00	0,00	0,00	6.703,99	2.795,72	1.146,02	0,00	480,92	0,00	0,00	3.460,82	3.243,17	2.520,85	
Bauvorbereitungskosten	1.046,90	0,00	1.046,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.046,90	
	8.480.212,14	39.708,75	2.902,13	0,00	0,00	0,00	8.517.018,76	4.276.069,99	118.589,37	0,00	537,57	0,00	0,00	4.394.121,79	4.122.896,97	4.204.142,15	
Finanzanlagen																	
Beteiligungen	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	260,00	
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	
	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00	780,00	
Insgesamt	8.480.992,14	39.708,75	2.902,13	0,00	0,00	0,00	8.517.798,76	4.276.069,99	118.589,37	0,00	537,57	0,00	0,00	4.394.121,79	4.123.676,97	4.204.922,15	