

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2023  
(Genossenschaften)**

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2023

## 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 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 2022 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2023 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 Wärmedämmungen bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren 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 abgeschrieben. 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 11.000,00 € gebildet.

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

von 11.000,00 € gebildet. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Mietforderungen in Höhe von 8.441,97 € abgeschrieben.

Die „**Flüssigen Mittel**“ enthalten ausschließlich Bankbestände zu Nominalwerten.

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

Die „**sonstigen Rückstellungen**“ enthalten eine Rückstellung für ausstehende Eingangsrechnungen zu Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 25.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €).

## 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 1.249,84 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 10.791,55 € entfallen keine 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  | < 1 Jahr   | > 1 Jahr   | davon<br>1 - 5 Jahre | davon<br>> 5 Jahre |
|--|------------|------------|------------|----------------------|--------------------|
|  | Euro       | Euro       | Euro       | Euro                 | Euro               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *   | 208.189,21 | 47.306,94  | 160.882,27 | 160.882,27           | 0,00               |
|  | 254.885,46 | 46.696,25  | 208.189,21 | 192.972,29           | 15.216,92          |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 499.076,16 | 499.076,16 | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 407.858,11 | 407.858,11 | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 19.904,15  | 19.904,15  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 19.767,11  | 19.767,11  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 52.156,38  | 52.156,38  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 20.073,41  | 20.073,41  | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 161,87     | 161,87     | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
|  | 310,00     | 310,00     | 0,00       | 0,00                 | 0,00               |
| Gesamt lfd. Jahr                                 | 779.487,77 | 618.605,50 | 160.882,27 | 160.882,27           | 0,00               |
| Gesamt Vorjahr                                   | 702.894,09 | 494.704,88 | 208.189,21 | 192.972,29           | 15.216,92          |

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit \* gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ enthalten 775,00 € Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben nach § 12 Abs. 3 der Satzung.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 561.125,99 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 586.697,99 €) enthalten.

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: 65.973,60 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten

Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 8.441,97 € (Vorjahr: 11.483,93 €).

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegungen

|            | Mitglieder | Anteile |
|------------|------------|---------|
| 01.01.2023 | 288        | 333     |
| Zugang     | 17         | 17      |
| Abgang     | 20         | 20      |
| 31.12.2023 | 285        | 330     |

|  | Euro      |
|--|-----------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um | 310,00    |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um                                 | 465,00    |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf   | 51.150,00 |

Durchschnittlich waren 6 Mitarbeiter /-innen (Vorjahr: 5) geringfügig als Hauswarte und Reinigungskräfte sowie 1 Mitarbeiterin (Vorjahr: 1) geringfügig als Verwaltungsangestellte beschäftigt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Zum Jahresabschluss 2023 ergeben sich keine finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Bauverträgen der Investitionstätigkeit.

### Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 70.843,28 € einen Betrag von 70.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung in 2024 wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 843,28 € 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. Christian Stojek  
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 06.02.2024

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.  
Der Vorstand

Annuß      Stojek      Wieland

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

|  | 31.12.2023   |              | 31.12.2022   |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | Euro         | Euro         | Euro         |
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |              |              |              |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                        |              | 1.209,87     | 0,00         |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |              |              |              |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 4.017.643,30 |              | 4.119.653,80 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 2.103,44     | 4.019.746,74 | 3.243,17     |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |              |              |              |
| Beteiligungen  | 260,00       |              | 260,00       |
| Andere Finanzanlagen                                     | 520,00       | 780,00       | 520,00       |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |              | 4.021.736,61 | 4.123.676,97 |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |              |              |              |
| Unfertige Leistungen                                     |              | 467.254,89   | 413.703,18   |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |              |              |              |
| Forderungen aus Vermietung                               | 1.249,84     |              | 4.460,88     |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 10.791,55    | 12.041,39    | 11.593,80    |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                   |              |              |              |
| Guthaben bei Kreditinstituten                            |              | 1.107.847,74 | 883.213,84   |
| <b>Bilanzsumme</b> .....                                 |              | 5.608.880,63 | 5.436.648,67 |

## Passiva

|   | 31.12.2023   |              | 31.12.2022   |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | Euro         | Euro         | Euro         |
| <b>Eigenkapital</b>   |              |              |              |
| <b>Geschäftsguthaben</b>  |              |              |              |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder                              | 2.790,00     |              | 4.030,00     |
| der verbleibenden Mitglieder  | 51.160,00    |              | 50.850,00    |
| aus gekündigten Anteilen  | 0,00         | 53.950,00    | 155,00       |
| <small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (775,00 €)</small>   |              |              |              |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>  |              |              |              |
| Gesetzliche Rücklage  | 502.339,23   |              | 502.339,23   |
| Andere Ergebnisrücklagen  | 4.237.910,35 | 4.740.249,58 | 4.166.975,33 |
| <small>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 835,02 € (1.667,38 €)</small> |              |              |              |
| <small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>            |              |              |              |
| <small>70.000,00 € (52.000,00 €)</small>  |              |              |              |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |              |              |              |
| Jahresüberschuss  | 70.843,28    |              | 52.935,02    |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen  | -70.000,00   | 843,28       | -52.000,00   |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |              | 4.795.042,86 | 4.725.284,58 |
| <b>Rückstellungen</b>   |              |              |              |
| Sonstige Rückstellungen   |              | 34.350,00    | 8.470,00     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  |              |              |              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 208.189,21   |              | 254.885,46   |
| Erhaltene Anzahlungen   | 499.076,16   |              | 407.858,11   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 19.904,15    |              | 19.767,11    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 52.156,38    |              | 20.073,41    |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 161,87       | 779.487,77   | 310,00       |
| <small>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6,87 € (0,00 €)</small>                    |              |              |              |
| <b>Bilanzsumme</b> .....  |              | 5.608.880,63 | 5.436.648,67 |

## Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

|   | 2023<br>Euro | 2023<br>Euro | 2022<br>Euro |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |              |              |              |
| aus der Hausbewirtschaftung   |              | 1.317.748,34 | 1.300.048,98 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen              |              | 53.551,71    | 28.600,62    |
| Sonstige betriebliche Erträge   |              | 14.752,68    | 33.353,15    |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br/>und Leistungen</b>                   |              |              |              |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |              | 1.015.621,45 | 1.000.727,88 |
| <b>Rohergebnis</b>  |              | 370.431,28   | 361.274,87   |
| <b>Personalaufwand</b>  |              |              |              |
| a) Löhne und Gehälter   | 43.341,20    |              | 36.472,85    |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung | 11.297,11    | 54.638,31    | 9.850,58     |
| Abschreibungen auf Sachanlagen  |              | 116.117,16   | 118.589,37   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |              | 95.014,03    | 101.918,81   |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen   |              | 13,00        | 10,40        |
| Zinsen und ähnliche Erträge   |              | 6.347,93     | 0,00         |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |              | 3.035,95     | 4.374,56     |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  |              | 2,07         | 1,47         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  |              | 107.988,83   | 90.080,57    |
| Sonstige Steuern  |              | 37.145,55    | 37.145,55    |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |              | 70.843,28    | 52.935,02    |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen  |              | -70.000,00   | -52.000,00   |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |              | 843,28       | 935,02       |