

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2025
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		733,95	971,91
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.163.336,63		4.167.579,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.111,79		1.121,01
Bauvorbereitungskosten	118.869,62	4.283.318,04	40.397,06
Finanzanlagen			
Beteiligungen	260,00		260,00
Andere Finanzanlagen	520,00	780,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt		4.284.831,99	4.210.849,40
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		465.483,04	494.848,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.748,88		3.536,23
Sonstige Vermögensgegenstände	115,60	7.864,48	3.904,15
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		635.661,60	691.125,76
Bilanzsumme		5.393.841,11	5.404.264,21

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	2.480,00		3.255,00
der verbleibenden Mitglieder	51.110,00	53.590,00	51.565,00
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 215,00 € (60,00 €)</small>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	502.339,23		502.339,23
Andere Ergebnisrücklagen	4.069.310,78	4.571.650,01	4.053.810,78
<small>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 0,00 € (843,28 €)</small>			
<small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 15.500,00 € (0,00 €)</small>			
<small>davon zur Deckung eines Fehlbetrages entnommen 0,00 € (184.942,85 €)</small>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	16.413,90		-184.942,85
Einstellung in / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-15.500,00	913,90	184.942,85
Eigenkapital insgesamt		4.626.153,91	4.610.970,01
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		12.090,00	10.090,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.956,64		160.882,27
Erhaltene Anzahlungen	539.323,01		506.348,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.945,70		23.830,32
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.061,85		91.953,45
Sonstige Verbindlichkeiten	310,00	755.597,20	189,93
<small>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (34,93 €)</small>			
Bilanzsumme		5.393.841,11	5.404.264,21

**Gewinn-und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025**

	2025 Euro	2025 Euro	2024 Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.541.197,62	1.409.362,58
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-29.365,63	27.593,78
Sonstige betriebliche Erträge		28.333,81	23.978,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.209.469,00	1.370.592,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	48.047,14		45.768,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.858,87	60.906,01	12.327,62
Abschreibungen auf Sachanlagen		97.582,93	95.228,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		123.386,46	99.994,82
Erträge aus anderen Finanzanlagen		19,50	19,50
Zinsen und ähnliche Erträge		8.612,67	17.590,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.014,69	2.430,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		55.438,88	-147.797,30
Sonstige Steuern		39.024,98	37.145,55
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		16.413,90	-184.942,85
Einstellungen in /Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-15.500,00	184.942,85
Bilanzgewinn		913,90	0,00

Anlage 1 zu B.:

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 31.12.2025 Euro	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2025 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.428,00	0,00	0,00	1.428,00	456,09	237,96	0,00	694,05	733,95	971,91
Sachanlagen	1.428,00	0,00	0,00	1.428,00	456,09	237,96	0,00	694,05	733,95	971,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.766.502,85	91.428,33	0,00	8.857.931,18	4.598.923,43	95.671,12	0,00	4.694.594,55	4.163.336,63	4.167.579,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.859,88	1.664,63	2.077,59	4.446,92	3.738,87	1.673,85	2.077,59	3.335,13	1.111,79	1.121,01
Bauvorbereitungskosten	40.397,06	78.472,56	0,00	118.869,62	0,00	0,00	0,00	0,00	118.869,62	40.397,06
	8.811.759,79	171.565,52	2.077,59	8.981.247,72	4.602.662,30	97.344,97	2.077,59	4.697.929,68	4.283.318,04	4.209.097,49
Finanzanlagen										
Beteiligungen	260,00	0,00	0,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	260,00
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	780,00	0,00	0,00	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00	780,00
Insgesamt	8.813.967,79	171.565,52	2.077,59	8.983.455,72	4.603.118,39	97.582,93	2.077,59	4.698.623,73	4.284.831,99	4.210.849,40

Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 2025 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2024 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2025 vergleichbar. Das gilt unter Berücksichtigung der Anpassungen gemäß der JAbschlWUV 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 Umbauten mit Erweiterung der Mietfläche, 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 Jahre 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 8.500,00 € 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. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Mietforderungen in Höhe von 7.965,13 € 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 im Wesentlichen Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 in Höhe von 12.000,00 €.

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 7.748,88 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 115,60 € 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	< 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	112.956,64	48.552,37	64.404,27	64.404,27	0,00
	160.882,27	47.925,63	112.956,64	112.956,64	0,00
Erhaltene Anzahlungen	539.323,01	539.323,01	0,00	0,00	0,00
	506.348,23	506.348,23	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.945,70	21.945,70	0,00	0,00	0,00
	23.830,32	23.830,32	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.061,85	81.061,85	0,00	0,00	0,00
	91.953,45	91.953,45	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	310,00	310,00	0,00	0,00	0,00
	189,93	189,93	0,00	0,00	0,00
Gesamt lfd. Jahr	755.597,20	691.192,93	64.404,27	64.404,27	0,00
Gesamt Vorjahr	783.204,20	670.247,56	112.956,64	112.956,64	0,00

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ enthalten 0,00 € (Vorjahr: 465,00 €) Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben nach § 12 Abs. 3 der Satzung sowie 9,32 € aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: 0,00 €).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 730.498,71 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 864.638,75 €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von 65.711,80 € enthalten (Vorjahr: 65.973,60 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten

Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 7.965,13 € (Vorjahr: 8.425,30 €) sowie sonstiger Forderungen in Höhe von 1.498,31 € (Vorjahr: 1.721,07 €).

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2025	288	333
Korrektur	-1	-1
Zugang	19	19
Abgang	16	16
31.12.2025	290	335

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	455,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	310,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	51.925,00

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Zum Jahresabschluss 2025 ergeben sich finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 126.853,95 € aus abgeschlossenen Bauverträgen der Investitionstätigkeit.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Gemäß § 29 Buchstabe i) der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 16.413,90 € einen Betrag von 15.500,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung in 2026 wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 913,90 € 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. Christian Stojek
Dipl. Kfm. Dirk Elsche

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** bis 16.01.2026

Marl, den 25.03.2026

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand

Annuß Stojek Elsche