



Fairer wohnen!

Lagebericht und Jahresabschluss 2019

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Gemeinschaft
Sicherheit Mitbestimmung Transparenz
Modernisierung Alternative Wohnprojekte
Mehrgenerationen-Wohnen Service



Lagebericht und Jahresabschluss 2019

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Lagebericht und Jahresabschluss 2019

Allgemeines

Gründung: 1898
Spar- und Bauverein evangelischer
Bürger und Arbeiter Mülheim an der Ruhr

1920
Spar- und Baugenossenschaft
„Eigenheim“ eGmbH, Mülheim an der Ruhr

1942
Zusammenschluss zur Mülheimer Wohnungsbau
gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eGmbH,
Mülheim an der Ruhr

Umfirmierung: 2008
Mülheimer Wohnungsbau eG

Genossenschaftsregistereintragung: Nr. 254 beim Amtsgericht Duisburg
am 9. Januar 2004

Prüfungsverband: VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Sitz der Verwaltung: Friedrich-Ebert-Straße 39
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 696 12-0
Telefax: 0208 696 12-345
Mieterservice: 0800 454 2000
Internet: www.mwb.info
Facebook: www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau
E-Mail: kontakt@mwb.info

Nachruf

Wir trauern um Jürgen Willmann



Ohne ihn wäre unsere Genossenschaft nicht das, was sie heute ist: Jürgen Willmann hat die MWB fast 20 Jahre lang als hauptamtlicher Vorstand geleitet, ehe er am 28. Februar 2001 in den Ruhestand eintrat. Am 11. Februar 2020 ist er im Alter von 84 Jahren verstorben.

In seiner Zeit als hauptamtlicher Vorstand hat Jürgen Willmann die Mülheimer Wohnungsbau eG nachhaltig geprägt: Einerseits durch geschäftliche und unternehmerische Weichenstellungen, andererseits aber auch in menschlicher Hinsicht. Denn mehrere unserer heutigen Führungskräfte sind unter Jürgen Willmann ins Berufsleben gestartet und von ihm gefördert worden.

Unter Jürgen Willmann übernahm MWB die Saliersiedlung in Broich, deren Erhalt damit gesichert wurde. Mit seinem Konzept des Wohnungstausches unter Genossenschaftsmitgliedern gewann er über die Landesgrenzen hinweg Aufmerksamkeit und viele Nachahmer. Für das Wohl der Mitglieder hat sich Jürgen Willmann stets mit aller Kraft eingesetzt. Der soziale Hintergrund des genossenschaftlichen Wohnungsbaus hatte für ihn eine große Bedeutung: Er war ein leidenschaftlicher und authentischer Mensch, der mit seiner Meinung nicht hinter dem Berg hielt.

Wir sprechen Jürgen Willmanns Hinterbliebenen unser aufrichtiges Beileid aus. Wir werden sein Andenken in Ehren halten.

Nachruf

Wir trauern um Birgit Ruberg



Wir haben eine liebe, hilfsbereite Kollegin verloren, die lange für unsere Genossenschaft tätig war und sie mitgeprägt hat: Viel zu früh ist Birgit Ruberg am 20. Februar 2020 im Alter von 56 Jahren nach schwerer Krankheit verstorben.

Birgit Ruberg wurde in Mülheim-Heißen geboren und wuchs dort im MWB-Bestand auf. 1983 stellte Jürgen Willmann sie als eine der ersten Auszubildenden der Genossenschaft ein.

Mehr als 35 Jahre lang hat sie für die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft gearbeitet. Kundenkontakt und Austausch mit den Mietern und Mitgliedern war ihr wichtig, und so hat sie ihre Talente stets gerne in Vermietung und Mieterservice eingesetzt. In unserem Haus war sie sehr beliebt, und viele junge Kolleginnen und Kollegen wie auch viele Auszubildende hat sie mit ihrer herzlichen und ehrlichen Art über die Jahre hinweg geprägt.

Auch und insbesondere für unsere Mieter in Düsseldorf hatte sie immer ein offenes Ohr, war gerne dort und hat sich stets um die Nöte und Sorgen „unserer Düsseldorfer“ gekümmert. Wir bedanken uns daher besonders herzlich für alle Beileidsbekundungen, die wir aus der Stadt am Rhein erhalten haben.

Wir werden Birgit sehr vermissen und sprechen ihren Angehörigen unser tiefempfundenes Beileid aus.

Lagebericht des Vorstands

Gegenstand des Unternehmens

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ist eine Wohnungsbaugenossenschaft. Ihrer Satzung gemäß ist ihr Ziel die Förderung ihrer Mitglieder. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, ist die MWB heute ein vielseitiger Immobiliendienstleister.

Die Genossenschaft baut und vermietet Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Sie verwaltet zudem Fremdimmobilien anderer Eigentümer, betreibt ein Bauträrgeschäft und ist als Projektentwicklerin für institutionelle Auftraggeber tätig. Im Jahr 2019 hat die MWB zudem damit begonnen, ihre Dienste auch als Immobilienmaklerin anzubieten. Diese Diversifikation dient dazu, die vielfältigen Bedürfnisse der Mitglieder zu erfüllen. Sie ermöglicht es der MWB auch, die vorhandene Immobilienexpertise optimal auszunutzen, Synergien zu erzeugen und sich gegen Marktveränderungen abzusichern, um die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens langfristig zu sichern.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Obwohl der Wohnungsbestand der MWB seinen Schwerpunkt in Mülheim an der Ruhr hat, so ist der Einzugsbereich doch deutlich größer: Die Genossenschaft bewirtschaftet Mietwohnungen auch in Düsseldorf (ca. 400), Oberhausen (mehr als 100) und Wuppertal (etwa 100). Ihre Abteilung für Fremdimmobilienverwaltung betreut Objekte sowohl in Mülheim als auch in anderen Städten des Ruhrgebiets (Essen, Bochum, Witten) und bis nach Köln. Die Leistungen zur Projektentwicklung, die die MWB anbietet, werden ebenso in Mülheim an der Ruhr wie in Nachbarstädten umgesetzt.

In Mülheim an der Ruhr beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum laut dem am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen, qualifizierten Mietspiegel 6,38 Euro je Quadratmeter. Die Stadt liegt damit leicht über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen.

In Nordrhein-Westfalen ist am 1. Juni 2019 eine neue Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Kraft getreten. Diese gilt nun, anders als zuvor, auch für Mülheim an der Ruhr. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ist damit auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt. Mieterhöhungen werden von der Genossenschaft nicht in einem solchen Maß vorgenommen, dass sie die Kappungsgrenze berühren würden.

Parallel zur Einführung der Kappungsgrenzenverordnung wurde die Mietstufe in Mülheim an der Ruhr angehoben. Die Anhebung auf Mietstufe IV bedeutet, dass für neue Sozialwohnungen nun eine Miete von 6,20 Euro je Quadratmeter zulässig ist.

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Dezember 2018 Ergebnisse einer im Auftrag des Wirtschaftsministeriums vorgenommenen Vorausberechnung veröffentlicht. Diese kommt für Mülheim an der Ruhr für 2025 auf knapp über 171.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Im Laufe des Jahres 2019 verringerte sich die Mülheimer Einwohnerzahl von 172.740 auf 172.446. Dies bedeutet einen Rückgang um 0,2 Prozent beziehungsweise 294 Personen.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2019 ist die Mitgliederzahl gesunken. Den 647 Abgängen aufgrund von Kündigungen sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 553 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2019 waren 9.162 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 9.256 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Rückgang von 94 Mitgliedern. Bei diesem Mitgliederrückgang handelt es sich um einen Sondereffekt, da die Genossenschaft im Jahr 2019 eine Satzungsänderung vorgenommen hat und ihre Mitglieder somit ein Sonderkündigungsrecht nutzen konnten.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	5018	971	169	862
Zugang 2019	64	33	6	14
Abgang 2019	15	2	9	3
Bestand am 31.12.2019	5.067	1.002	166	873

Der Objektbestand befindet sich in den Städten Mülheim an der Ruhr, Düsseldorf, Wuppertal und Oberhausen. Der Belegungsbindung unterlagen am 31. Dezember 2019 1.075 öffentlich geförderte Einheiten.

Die Anzahl der Wohnungen stieg um 64 Wohnungen. Dem gegenüber steht der Abgang von 15 Wohnungen durch Verkauf und Zusammenlegung.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei 7,30 Prozent (Vorjahr: 7,31 Prozent) des Wohnungsbestandes.

Der Leerstand im Verhältnis zu den Sollmieten betrug zum 31. Dezember 1,63 Prozent (Vorjahr: 1,87 Prozent).

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, zu kleine Wohnung, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzug in eine andere Stadt und Behinderung oder Krankheit. Der Anteil der nicht beeinflussbaren Kündigungen beträgt 59 Prozent.

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,60 Prozent (Vorjahr: 1,64 Prozent). Der modernisierungsbedingte, also notwendige Leerstand beträgt 0,51 Prozent. Der Gewerbeleerstand beträgt 1,31 Prozent (Vorjahr: 2,46 Prozent).

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,60 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,59 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 8,18 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 8,71 € je m²).

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

	2019 EUR / m ² p.m.	2018 EUR / m ² p.m.	2017 EUR / m ² p.m.
Nettokaltmiete	5,60	5,59	5,53
Kalte Betriebskosten	1,68	1,70	1,69
Bruttokaltmiete	7,28	7,29	7,22

Ein neuer Mietspiegel für die Stadt Mülheim an der Ruhr – erarbeitet nach einer verbesserten und transparenteren Systematik – ist am 1. Januar 2020 in Kraft

getreten. Die Mülheimer Wohnungsbau eG hat sich im dafür gebildeten Arbeitskreis engagiert.

Bestandspflege

Besondere Priorität hatte im Berichtsjahr die Aufwertung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes durch verschiedene Maßnahmen, zum Beispiel umfangreiche Fenstererneuerungen und Badmodernisierungen in verschiedenen Siedlungen.

Die Großmodernisierung der aus den 1970er Jahren stammenden Hochhäuser an der Lerchenstraße 1, 3/5 und 13 in Mülheim-Winkhausen ist abgeschlossen. Die Genossenschaft hatte umfangreiche Fördermittel der NRW. Bank akquirieren können. Insgesamt wurden gut 9 Mio. € in die Gebäude investiert.

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 5,15 Mio. € (15,16 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 2,75 Mio. € investiert werden. Zusammengefasst ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 7,91 Mio. € (23,27 € je m²). Die Höhe der getätigten Investitionen unterstreicht die besonderen Bemühungen um den eigenen Wohnungsbestand.

Das langfristige Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde überarbeitet und bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Investitionen in die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands vor. Entscheidend sind hier jedoch die künftige Ausgestaltung der entsprechenden Förderbedingungen und die Fortschreibung der einschlägigen Wohnraummodernisierungsprogramme der KfW-Bankengruppe und der NRW.BANK.

Neubautätigkeit

Wohn- und Geschäftshaus StadtQuartier Schloßstraße

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Kaufhof-Grundstückes in der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr

hat MWB im Jahr 2019 das StadtQuartier Schloßstraße fertiggestellt. Insgesamt bietet das Gebäude eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.300 m². Die Genossenschaft hat dort zum 15. Juli 2019 auf einer Fläche von ca. 3.560 ihre neue Geschäftsstelle bezogen. Das Gebäude ist inzwischen voll vermietet.

Wohnhof Fünfte

Der Bau des „Wohnhof Fünfte“ ist erfolgreich abgeschlossen. Auf dem Gelände der ehemaligen Schule am Fünfter Weg 30/Kurt-Gies-Straße wurde das alte Schulgebäude umgebaut. Zudem sind ein moderner Neubau und ein kleines Gebäude für Gemeinschaftsveranstaltungen entstanden. 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert, die weiteren 16 Wohnungen sind frei finanziert. Insgesamt hat die Mülheimer Wohnungsbau eG gut sieben Millionen Euro in das Projekt investiert.

Nachbarschaftszentrum in Mülheim-Heißen

Das Nachbarschaftszentrum an der Hingbergstraße 311 in Mülheim-Heißen ist fertiggestellt. Die Genossenschaft hat hier gut 600.000 Euro investiert. Am 31. August 2019 erfolgte ein großes Einweihungsfest. Das „Nachbarschaftshaus“ genannte Gebäude ist zur Heimat für zahlreiche Kurse, Veranstaltungen und Treffen und zur Heimat des Vereins Mülheimer Nachbarschaft e.V. geworden.

AwiS-Mehrgenerationenhaus

Begonnen haben die Bauarbeiten für das Mehrgenerationenwohnprojekt, das die Genossenschaft für den Verein AwiS Anders wohnen in Speldorf e.V. verwirklichen will. Für eine Investitionssumme von gut sieben Millionen Euro werden hier insgesamt 28 neue Mietwohnungen entstehen, neun davon öffentlich gefördert.

Mehrfamilienhaus an der Kapellenstraße

In Oberhausen wird MWB auf einem Grundstück an der Kapellenstraße tätig werden. Dort soll auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindehauses der evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde ein Mehrfamilienhaus entstehen. Bis zu 25 Mietwohnungen könnten dort erbaut werden.

Wenderfeld

Die MWB konnte sich bei einem kommunalen Wettbewerb für das Grundstück der ehemaligen Schule am Wenderfeld durchsetzen. Sie wird dort eine fünfzügige Kindertagesstätte errichten. Betreiber wird das Deutsche Rote Kreuz Mülheim an der Ruhr.

Bauträgergeschäft

Gartenhöfe Saarn 2

Der Bau der „Gartenhöfe Saarn 2“ ist abgeschlossen und die letzten 6 der 36 Wohnungen sind im März 2020 an die neuen Eigentümer übergeben worden.

Fünter Hof

Der „Fünter Hof“ in Mülheim-Heißen ist erfolgreich fertiggestellt worden: Bis in den Herbst 2019 wurden auch die acht Doppelhaushälften des 2. Bauabschnitts an die Erwerber übergeben. Das Projekt ist auf so starke Nachfrage gestoßen, dass sich die Genossenschaft entschlossen hat, auch auf dem noch leerstehenden Grundstück am Fünter Weg 27 ein zusätzliches Doppelhaus vergleichbarer Bauart zu errichten.

Scheffelstraße

Auf der ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße plant MWB die Errichtung einer autofreien Siedlung mit bis zu 40 Kettenhäusern. Zusätzlich soll dort ein Mehrfamilienhaus für die alternative Wohngruppe „Die Raumteiler“ entstehen. Aufgrund der Corona-Problematik hat die Genossenschaft den Vermarktungsstart für dieses Projekt im März 2020 erst einmal verschoben, bis sich eine künftige Marktentwicklung besser einschätzen lässt.

Wenderfeld

Auf dem oben genannten Grundstück werden auch zwei Doppelhäuser für das Bauträgergeschäft entstehen.

Geschäftsbesorgung und Personalwesen

Mit dem 1. Oktober 2002 hat die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH die Geschäftsbesorgung für die Mülhei-

mer Wohnungsbau eG übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres waren 93 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie zehn Auszubildende beschäftigt.

MWB ist zertifiziert als Familienfreundlicher Betrieb durch das Mülheimer Bündnis für Familien und ist zudem mit dem TOTAL E-QUALITY Prädikat für Chancengleichheit in der Personalpolitik ausgezeichnet.

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

Die Genossenschaft hat den Verein Mülheimer Nachbarschaft e.V. ins Leben gerufen, um die soziale Kohäsion und das Miteinander in Nachbarschaften zu stärken. Er hat gut 350 Mitglieder.

Stiftung Mülheimer Wohnungsbau

Gemeinsam mit dem Verein Mülheimer Nachbarschaft e.V. hat die Genossenschaft die Stiftung Mülheimer Wohnungsbau errichtet. Zweck der Stiftung sind die Jugend- und Altenhilfe, die Förderung von Sport sowie von Kunst und Kultur. Im Berichtsjahr wurden diverse Projekte gefördert.

Beteiligungen

Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde 1994 gegründet. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft und bietet Planung und fachgerechte Bau- oder Renovierungsmaßnahmen an. Im Rahmen der Aufträge für Dritte erbringt sie Planungs- und Projektsteuerungsleistungen für verschiedene Auftraggeber. Neben der Verwaltung von gut 2.800 Miet- und Eigentumswohnungen betreibt sie das Facility Management für die Hauptfeuer- und Rettungswache der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie für Sonderimmobilien der Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH.

SMW GmbH

Die Genossenschaft ist zudem an der Projektentwicklungsgesellschaft SMW GmbH zu 50 Prozent

beteiligt, die anderen 50 Prozent entfallen auf die Sparkasse Mülheim an der Ruhr. Die SMW GmbH ist Eigentümerin des ca. 42.000 m² großen Geländes der ehemaligen Lederfabrik Lindgens am Kassenberg.

Volksbank Rhein-Ruhr eG

Die Mülheimer Wohnungsbau eG ist Mitglied der Volksbank Rhein-Ruhr eG und hält zehn Geschäftsanteile zu jeweils 50,00 Euro.

Vermögens- und Finanzlage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Sachanlagevermögen	238.199	225.801	5,49
Finanzanlagevermögen	1.985	2.854	-30,45
Umlaufvermögen	27.900	22.617	23,36
Übrige Aktiva	69	85	-27,86
Bilanzsumme - Vermögen	268.153	251.357	6,68
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	68.140	66.519	2,44
Fremdkapital	199.806	184.621	8,22
Übrige Passiva	207	217	-4,61
Bilanzsumme - Kapital	268.153	251.357	6,68

Aufgrund von Rundungen können sich bei den Summenbildungen geringfügige Abweichungen ergeben.

Die Bilanzsumme ist um 16.796 T€ auf 268.153 T€ gestiegen. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 11.528 T€ und das Umlaufvermögen um 5.283 T€ erhöht. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz Sachanlagevermögen in Höhe von 238.199 T€ (88,83 Prozent; Vorjahr: 89,83 Prozent), Finanzanlagen in Höhe von 1.985 T€ (0,74 Prozent; Vorjahr: 1,14 Prozent) und Umlaufvermögen in Höhe von 27.900 T€ (10,40 Prozent; Vorjahr: 9,00 Prozent).

Die Kapitalstruktur zeichnet sich durch Eigenkapital in Höhe von 68.140 T€ (25,41 Prozent; Vorjahr: 26,46 Prozent) und Fremdkapital in Höhe von 199.806 T€ (74,51 Prozent; Vorjahr: 73,45 Prozent) aus.

Die langfristigen Vermögenswerte – insbesondere die Sachanlagen – sind durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Umbaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert; die Liquidität ist gesichert. Modernisierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln und in Einzelfällen, sofern möglich und es sich um aktivierungsfähige Maßnahmen handelt, über Programme der NRW. Bank sowie Darlehen finanziert. Sie sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

Ertragslage

Gegliedert nach Leistungsbereichen, abgeleitet aus den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung, ergibt sich für die Ertragslage folgendes Bild:

Position	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.198	1.863	-35,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.244	218	471,1
sonstige betriebliche Tätigkeit	12	-91	113,8
Betriebsergebnis	2.454	1.990	23,3
Betriebsneutrale Tätigkeit	22	256	-91,4
Ergebnis vor Steuern	2.476	2.246	10,2
Steuern	-449	-294	52,6
Jahresüberschuss	2.027	1.952	3,8
Einstellung in die Rücklagen	-816	-739	10,3
Bilanzgewinn	1.211	1.213	0,2

Aufgrund von Rundungen können sich bei den Summenbildungen geringfügige Abweichungen ergeben.

Das Jahr war geprägt von der betriebstypischen Tätigkeit einer Wohnungsbaugenossenschaft. So hat die Mülheimer Wohnungsbau eG 2019 mit einem Jahresüberschuss von 2.027 T€ ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet, mit dem die avisierte Planzahl von 1.870 T€ übertroffen wurde. Grund hierfür ist insbesondere

das gute Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung reduzierte sich auf Grund gesteigerter Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung und der Bauunterhaltung. Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung des Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	25,41	26,46
Eigenkapitalrentabilität	%	3,63	3,40
Cashflow	T€	8.538	8.306
Fluktuationsquote	%	7,30	7,31
Durchschnittsmiete (mtl.)	€/m ²	6,00	6,01
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	18,19	18,36
Erlösschmälerungsquote	%	1,63	1,87
Modernisierung in Sachanlagen	€/m ²	5,07	9,28

Risikomanagementsystem und Compliance

Die Genossenschaft verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem. Damit sind insbesondere die Anforderungen des KonTraG an die Genossenschaft erfüllt und auch die notwendige Transparenz ist in vollem Umfang gewährleistet.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Zur Prüfung und Überwachung der internen Arbeitsprozesse sowie der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben besteht eine Interne Revision.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Mülheimer Wohnungsbau eG wird langfristig durch Darlehen der Finanzwirtschaft und der öffentlichen Hand finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annu-

itäten- und Abzahlungsdarlehen mit Zinsbindungen von 10 bis 30 Jahren sowie um Festzins-Zahler-Swaps mit einem Volumen von 16,91 Mio. €. Von spekulativen Termin- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Da sich der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr zunehmend vom Mieter- hin zum Vermietermarkt wandelt, liegt eine weitere Reduzierung des bestehenden Leerstandes im Bereich des Möglichen, wobei die Genossenschaft insbesondere aufgrund ihrer Moderni-

sierungsbemühungen ein gewisses Maß an Leerstand auch zukünftig benötigen wird.

Die Bedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. MWB hat ihn daher wieder verstärkt in den Fokus genommen. Auch eine von der Stadt Mülheim an der Ruhr in Auftrag gegebene Studie hat gezeigt, dass in der Kommune ein starker Bedarf am Neubau öffentlich geförderter Wohnungen besteht. Auf eine Verbindung mit dem Bau frei finanzierter Wohnungen und eine entsprechende Durchmischung der Quartiere wird jedoch weiterhin großer Wert gelegt.

Die Genossenschaft hat wie geplant mit dem Aufbau eines systematischen Portfoliomanagements begonnen und strebt eine stärkere analytische Durchdringung des Immobilienbestandes an. Mehr zielgruppen-gerechte Angebote werden angestrebt.

Auch der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen steigt noch immer. Zudem ist in den kommenden Jahren mit der Rückgabe vieler Einheiten zu rechnen, die langfristig vermietet waren und nach aufwändiger Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung verlangen. Der Aufbau des MWB-Handwerkerteams hat hier bereits zu Kostenersparnissen geführt und sollte auch künftig verstärkt Früchte tragen.

Das Bauträgergeschäft soll im bisherigen Umfang kontinuierlich fortgeführt werden. Jedoch bleibt vorerst abzuwarten, wie sich aufgrund der COVID-19-Problematik das Kaufinteresse und die Kaufpreise entwickeln werden. Aufgrund zahlreicher Anfragen von Interessenten errichtet die Genossenschaft neben den seit Jahren erfolgreich vertriebenen Reiheneigenheimen in jüngster Zeit auch Eigentumswohnungen. Die Durchführung geplanter Bauträgermaßnahmen ist gesichert. Doch könnten steigende Kapitalmarktzinsen einen Absatz der Objekte erschweren.

Darüber hinaus prüft MWB regelmäßig Möglichkeiten des Engagements im Bereich der Projektentwicklung. Als einer der bedeutendsten Immobiliendienstleister in Mülheim an der Ruhr sieht sich die Mülheimer Woh-

nungsbau eG in der Verantwortung, Stadtentwicklungsprojekte durchzuführen, die der Stabilisierung und Aufwertung der Innenstadt dienen.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung entspricht seit dem Jahr 2013 nicht mehr den Vorausberechnungen der Vergangenheit. Entgegen allen Vorhersagen hat sich der Einwohnerverlust in Mülheim nicht fortgesetzt, sondern nach einer Stabilisierung im Jahre 2013 in den Jahren 2014 bis 2017 sogar in einen deutlichen Zuwachs umgekehrt. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Dezember 2018 Ergebnisse einer im Auftrag des NRW-Wirtschaftsministeriums vorgenommenen Vorausberechnung veröffentlicht. Diese kommt für Mülheim an der Ruhr für 2025 auf knapp über 171.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Die weitere Bevölkerungsentwicklung ist stark abhängig von künftigen Flüchtlings- und Wanderungsbewegungen, welche aktuell nicht abzuschätzen sind.

Die Genossenschaft erwartet daher auch weiterhin ein großes Interesse der Menschen an alternativen Wohnformen. Projekte wie LiNA, Wohnhof Fünfte und AWiS haben bereits weitere interessierte Gruppen (wie WohnSinn und „Die Raumteiler“) auf die Genossenschaft aufmerksam gemacht. MWB will sich auch künftig als Partner für durch Wohngruppen und Vereine initiierte alternative Wohnformen engagieren. Dem demografischen Wandel begegnet sie darüber hinaus mit der Reduzierung von Barrieren in Bestandswohnungen.

Prognosebericht

Die künftige Entwicklung ist insbesondere aufgrund der oben genannten Situation in Hinsicht auf das Coronavirus schwer einzuschätzen. Das Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramm der MWB ist jedoch auf Kontinuität und beständiges Wachstum ausgerichtet. Daran soll, unter Einbeziehung aktueller Entwicklungen, auch weiterhin festgehalten werden. Infolge der intensiven Bestandspflege und darüber hinaus wegen des Bestands an bebauungsfähigen Grundstücken hat die Genossenschaft in Mülheim an der Ruhr eine Marktstellung erlangt, die sie in die Lage versetzt, auf Änderungen des Wohnungsmarktes angemessen zu reagieren. Die Jahresergebnisse des Unternehmens werden in den nächsten Jahren weiterhin positiv sein.

Prognosen für die demografische Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr können derzeit seriöser Weise kaum getroffen werden, da die tatsächlich eingetretene Entwicklung und die Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) stark auseinanderfallen. Die Genossenschaft sieht sich jedoch durch lokal differenzierte Lagevorteile sowohl für das Szenario einer wachsenden als auch das einer schrumpfenden Bevölkerungszahl gewappnet. Sie erweitert ihr Angebot beispielsweise durch Mehrgenerationenwohnhäuser und die seniorenrechtliche Modernisierung bzw. den Neubau von barrierearmen Mietwohnungen.

Die Erhaltung, Aufwertung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes werden weiterhin Schwerpunkte der Tätigkeit der Genossenschaft sein. Sie ist bestrebt, das Angebot an Service- und Dienstleistungen weiter auszubauen, um damit ihre Marktstellung sicherzustellen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von 1.263 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	Plan 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	25.295
Umsatzerlöse aus Verkauf UV	3.100
Instandhaltungsaufwendungen	5.380
Abschreibungen	6.790
Aufwendungen Geschäftsbesorgung	5.956
Zinsaufwendungen	3.647

Mülheim an der Ruhr, im April 2020

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	EUR	2019 EUR	2018 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.905.090,00		150.440.238,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.027.000,00		53.207.351,00
Grundstücke ohne Bauten	2.828.573,05		2.170.218,52
Technische Anlagen und Maschinen	44.985,00		48.973,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.916,00		58.594,00
Anlagen im Bau	6.943.349,05		19.746.201,16
Bauvorbereitungskosten	402.359,71	238.199.272,81	129.426,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		866.412,50
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	8.800,00		12.100,00
Andere Finanzanlagen	500,00	1.984.664,59	500,00
Anlagevermögen insgesamt		240.183.937,40	228.655.378,98
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.623.500,65		4.519.524,42
Bauvorbereitungskosten	864.276,36		573.962,76
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.948.409,10		5.367.616,98
Unfertige Leistungen	8.493.601,87		7.999.087,58
Andere Vorräte	49.954,62		50.503,96
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	18.254.820,35	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	218.260,88		233.924,76
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	455.811,78		36.340,51
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.223,23		310.391,63
Sonstige Vermögensgegenstände	6.566.072,03	7.246.367,92	1.250.166,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.398.805,40	2.000.537,89
Umlaufvermögen insgesamt		27.899.993,67	22.617.134,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		68.840,08	84.452,77
BILANZSUMME		268.152.771,15	251.356.966,56

PASSIVA	EUR	2019 EUR	2018 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.284.225,04		287.552,65
der verbleibenden Mitglieder	30.141.391,09		30.283.101,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.250,00	31.447.866,13	70.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 364.108,91 € (Vorjahr: 299.184,94 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.574.440,71		5.370.732,42
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt 203.708,29 € (Vorjahr: 196.249,94 €)			
Bauerneuerungsrücklage	23.109.000,00		22.559.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt 550.000,00 € (Vorjahr: 493.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	6.797.000,00	35.480.440,71	6.735.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt 62.000,00 € (Vorjahr: 50.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.027.051,27		1.952.514,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	815.708,29	1.211.342,98	739.249,94
Eigenkapital insgesamt		68.139.649,82	66.519.150,61
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	4.310.700,00		3.703.079,00
Steuerrückstellungen	242.000,00		187.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.557.224,31	6.109.924,31	402.223,82
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.992.789,54		159.136.596,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.449.024,04		2.627.275,12
Erhaltene Anzahlungen	14.946.681,45		15.101.738,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	774.070,73		756.682,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.174.586,05		2.149.348,35
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.258.618,51		185.172,12
Sonstige Verbindlichkeiten	1.100.702,28	193.696.472,60	371.494,22
davon aus Steuern 627.226,22 € (Vorjahr: 15.357,37 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		206.724,42	217.205,97
BILANZSUMME		268.152.771,15	251.356.966,56

Gewinn- und Verlustrechnung für 2019

für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	2019	2018
EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.458.414,42	32.063.940,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.438.630,99	41.897.045,41
Minderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-634.379,99	3.257.154,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	229.409,96	116.729,23
Sonstige betriebliche Erträge	374.146,81	521.593,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.851.514,10	14.039.465,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.897.881,36	21.749.395,46
Rohergebnis	20.116.826,73	18.983.034,45
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	761.157,36	689.611,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	707.037,10	1.468.194,46
davon für Altersversorgung 652.367,28 € (Vorjahr: 660.170,03 €)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.981.158,47	5.701.913,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.360.756,68	5.822.131,91
Erträge aus Beteiligungen	15,00	20,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 11.121,40 € (Vorjahr: 12.407,84 €)	11.121,40	12.407,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.969,43	2.772,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.845.408,01	3.823.154,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	449.073,32	294.301,00
Ergebnis nach Steuern	2.028.341,62	1.960.743,75
Sonstige Steuern	1.290,35	8.229,33
Jahresüberschuss	2.027.051,27	1.952.514,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	815.708,29	739.249,94
BILANZGEWINN	1.211.342,98	1.213.264,48

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Mülheimer Wohnungsbau eG. Sie hat ihren Sitz in Mülheim an der Ruhr und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Duisburg unter der Registernummer 254 eingetragen.

Der Jahresabschluss für 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO, 17. Juli 2015). Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Seit dem 1. Oktober 2002 werden die Geschäfte der Mülheimer Wohnungsbau eG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch deren hundertprozentige Tochtergesellschaft, die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, besorgt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt worden.

In der Position „Anlagen im Bau“ wurden Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 229.409,96€ aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurde wie folgt vorgenommen:

Planmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude werden seit 1991 nach der Restnutzungsdauer vorgenommen. Sie erfolgen auf Basis der Restbuchwerte vom 31. Dezember 1990, sowie für die seit dem 1. Januar 1991 bezugsfertig erstellten bzw. erworbenen Wohngebäude auf Basis der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer bei vor dem 1. Januar 1925 erstellten Wohngebäuden von 40 Jahren und nach dem 31. Dezember 1924 erstellten Wohngebäuden von 50 Jahren.

Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgen mit 3 Prozent.

Im Rahmen von Neubaumaßnahmen geschaffene Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre, ab 2003 auf 15 Jahre und neu erstellte freistehende Garagen auf 25 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Abschreibungssätzen von 6,6 Prozent bis 10 Prozent.

Sämtliche Abschreibungen wurden unter Anwendung linearer Abschreibungsmethoden vollzogen.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu den Anschaffungskosten, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bewertet.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten und sich in der Bebauung befindenden Verkaufsgrundstücke sowie die Bauvorbereitungskosten sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die unter der Position unfertige Leistungen erfassten mit den Mietern noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind, vermindert um einen Abschlag für nicht abrechenbare Kosten, zu den tatsächlich entstandenen Kosten bewertet.

Andere Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten, Heizöl nach dem FIFO-Verfahren, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind abgegrenzt. Die Abschreibung erfolgt generell auf die Dauer der Zinsfestschreibung.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 2,71 Prozent (Vorjahr 3,21 Prozent) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 1,75 Prozent und ein Rententrend von 2,00 Prozent zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen geschätzten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und dem bisherigen Ansatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren beträgt 563 T€.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten und eventuelle Gewährleistungspflichten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendiger

gen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurde Rechnung getragen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Erbbauzinsen, vorausbezahlte Mieten sowie erhaltene Tilgungszuschüsse aus Förderkrediten der NRW.BANK.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwerte am 31.12.2019	Buchwerte am 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	249.961.612,32	3.177.261,35	3.370.839,48	6.322.306,38	256.090.340,57	99.521.374,32	4.172.391,73	508.515,48	103.185.250,57	152.905.090,00	150.440.238,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	61.708.425,99	3.425.750,44	0,00	20.181.521,05	85.315.697,48	8.501.074,99	1.787.622,49	0,00	10.288.697,48	75.027.000,00	53.207.351,00
Grundstücke ohne Bauten	2.170.218,59	658.354,53	0,00	0,00	2.828.573,12	0,07	0,00	0,00	0,07	2.828.573,05	2.170.218,52
Technische Anlagen und Maschinen	230.833,28	6.498,25	18.511,85	0,00	218.819,68	181.860,28	10.476,25	18.501,85	173.834,68	44.985,00	48.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.375,72	0,00	346.445,70	0,00	159.930,02	447.781,72	10.668,00	346.435,70	112.014,02	47.916,00	58.594,00
Anlagen im Bau	19.746.201,16	13.700.975,32	0,00	-26.503.827,43	6.943.349,05	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943.349,05	19.746.201,16
Bauvorbereitungskosten	129.426,21	272.933,50	0,00	0,00	402.359,71	0,00	0,00	0,00	0,00	402.359,71	129.426,21
	334.453.093,27	21.241.773,39	3.735.797,03	0,00	351.959.069,63	108.652.091,38	5.981.158,47	873.453,03	113.759.796,82	238.199.272,81	225.801.001,89
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59	0,00	0,00	0,00	985.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	985.564,59	985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	866.412,50	0,00	866.412,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	866.412,50
Beteiligungen	989.800,00	0,00	0,00	0,00	989.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	989.800,00	989.800,00
Sonstige Ausleihungen	12.100,00	0,00	3.300,00	0,00	8.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.800,00	12.100,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	2.854.377,09	0,00	869.712,50	0,00	1.984.664,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.984.664,59	2.854.377,09
Anlagevermögen insgesamt	337.307.470,36	21.241.773,39	4.605.509,53	0,00	353.943.734,22	108.652.091,38	5.981.158,47	873.453,03	113.759.796,82	240.183.937,40	228.655.378,98

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein auf ein Sperrkonto valutiertes Darlehen in Höhe von 5.580.475,44 € enthalten, die Freigabe erfolgt im Folgejahr.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag in Höhe von 121.540,10 € (Vorjahr 43.417,98 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
5. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für:

	€
Gewährleistung und noch anfallende Kosten	1.052.715,31
unterlassene Instandhaltung	380.000,00
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	72.000,00
Jubiläum	52.509,00
	1.557.224,31

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

	Insgesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahre	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon gesichert*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	171.992.789,54 (159.136.596,25)	9.648.758,40 (9.622.082,06)	162.344.031,14 (149.514.514,19)	37.829.578,09 (26.369.786,90)	124.514.453,05 (123.144.727,29)	171.992.789,54 (159.136.596,25)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.449.024,04 (2.627.275,12)	182.322,52 (178.251,08)	2.266.701,52 (2.449.024,04)	969.187,20 (1.020.820,06)	1.297.514,32 (1.428.203,98)	2.449.024,04 (2.627.275,12)
Erhaltene Anzahlungen	14.946.681,45 (15.101.738,18)	14.946.681,45 (15.101.738,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	774.070,73 (756.682,92)	774.070,73 (756.682,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.174.586,05 (2.149.348,35)	1.174.586,05 (2.149.348,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.258.618,51 (185.172,12)	1.258.618,51 (185.172,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.100.702,28 (371.494,22)	1.054.016,23 (316.114,49)	46.686,05 (55.379,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	193.696.472,60 (180.328.307,16)	29.039.053,89 (28.309.389,20)	164.657.418,71 (152.018.917,96)	38.798.765,29 (27.390.606,96)	125.811.967,37 (124.572.931,27)	174.441.813,58 (161.763.871,37)

*) gesichert durch Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind nicht angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 116.564,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	9.152.811,04
Instandhaltungskosten	5.570.594,05
Anderer Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	128.109,01
	14.851.514,10

5. Für einen sachgerechten Bilanzausweis ist die Genossenschaft im Berichtsjahr dazu übergegangen, die Aufwendungen für Grundsteuern (1.025.981,64 €) nicht mehr unter den sonstigen Steuern, sondern unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung auszuweisen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 846.101,75 €.

Sie betreffen mit 350.851,75 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „Gartenhöfe Saarn 2“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 343.000,00 € eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Baumaßnahme „Fünter Hof“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 50.000,00 € eine Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „KiTa Wenderfeld“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 50.250,00 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „Fünter Weg 27“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 52.000,00 € eine Bauhandwerksicherung im Rahmen der Baumaßnahme „Grenzstraße“. Eine teilweise Inanspruchnahme ist möglich, da eine gerichtliche Auseinandersetzung wahrscheinlich ist.

2. Im Geschäftsjahr bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3 a HGB), die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

	T€
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	5.981
Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen	645
Erwerb eines Grundstückes	944
	7.570

Sie werden durch noch nicht valutierte Darlehen sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an folgenden Unternehmen:

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil	Jahresergebnis
Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Mülheim an der Ruhr	1.091 T€	100 %	1 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.525 T€	50 %	-156 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es sich um die Werte zum 31.12.2019.

4. In den langfristigen Fremdmitteln sind fünf Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -3.881.012,22 €.
5. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft (Hauswart) sowie elf geringfügig Beschäftigte (Hauswarte).
6. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2019	9.256
Zugänge	553
Abgänge	647
Bestand am 31.12.2019	9.162

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 141.709,97 € vermindert.

7. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 8.800,00 €. Sämtliche Forderungen sind dinglich gesichert.
8. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

10. Mitglieder des Vorstandes

Frank Esser – Dipl. Wohnungs- und Immobilien-
wirt (EBZ Business School)
Vorsitzender

Jürgen Steinmetz – Architekt

Dominik Steffan – Bilanzbuchhalter
stellvertretender Vorstand

11. Mitglieder des Aufsichtsrates

Theodor Damann – Dipl.-Betriebswirt;
Aufsichtsratsvorsitzender

Gabriele Bäcker – Dr. rer. oec. – Geschäftsführerin

Martina Ellerwald – Amtsleiterin

Ulrich Ernst – Dezernent a. D.

Lothar Fink – Bankkaufmann

Bernd Fronhoffs – Richter a. D.

Maritha Goldau – Rentnerin

Helge Kipping – Vorstand Sparkasse

Andreas Schmidt – Rechtsanwalt

Ulrich Scholten – Oberbürgermeister,
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

12. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 1.211.342,98 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2019 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, im April 2020

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 in regelmäßigen, gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Ertrags- und Finanzlage unterrichten lassen.

Bei der Vorbereitung der zu fassenden Beschlüsse wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsausschuss, Bauausschuss und Organisationsausschuss unterstützt. Die Ergebnisse der Beratungen wurden in Niederschriften festgehalten.

Der Vorstand wurde bei seiner Arbeit umfangreich vom Aufsichtsrat begleitet. Hierzu zählten insbesondere die Vorbereitung und Durchführung von Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie von Neubau- und Bauträgermaßnahmen. Ferner galt die Aufmerksamkeit der Durchführung des städtebaulichen Vorhabens „StadtQuartier Schloßstraße“ sowie der Zusammenarbeit mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr in der Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH; hier insbesondere der Vorbereitung der Planungen für das „Lindgens-Gelände“.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. Mai 2020 festgestellt. In derselben Sitzung hat er sich ausführlich mit der COVID-19-Pandemie sowie deren möglichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft beschäftigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.211.342,98 € entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu verteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die von ihnen erbrachten Leistungen aus.

Mülheim an der Ruhr, im Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Theodor Damann

Vertreter

Frank Alsleben
45468 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Arens
45479 Mülheim an der Ruhr

Nicole aus der Beek
45481 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Bockermann
45470 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Czerny
45472 Mülheim an der Ruhr

Horst Dartsch
45478 Mülheim an der Ruhr

Susanne Dodd
45479 Mülheim an der Ruhr

Katrin Dörr
45481 Mülheim an der Ruhr

Sandra Duden
45470 Mülheim an der Ruhr

Friedhelm Focke
45478 Mülheim an der Ruhr

Michael Gatz-Kippert
45472 Mülheim an der Ruhr

Udo Geifes
45473 Mülheim an der Ruhr

Annegret Gensinger
45472 Mülheim an der Ruhr

Ute Goman
45473 Mülheim an der Ruhr

Ellen Gries
45472 Mülheim an der Ruhr

Mehmet Güç
45476 Mülheim an der Ruhr

Wolfgang Haferkamp
46147 Oberhausen

Günter Heim
45478 Mülheim an der Ruhr

Ralf Herzberg
44809 Bochum

Gisela Hoemke
45468 Mülheim an der Ruhr

Helga Hülsmann
45473 Mülheim an der Ruhr

Cornelia Kaiser
45470 Mülheim an der Ruhr

Franz Kaiser
45472 Mülheim an der Ruhr

Michael Kaiser
45470 Mülheim an der Ruhr

Gerhard Kampf
45468 Mülheim an der Ruhr

Renate Kaufmann
45475 Mülheim an der Ruhr

Klaus Kiesewalter
45481 Mülheim an der Ruhr

Heinz Klöckner
45475 Mülheim an der Ruhr

Volker Kluge
45470 Mülheim an der Ruhr

Lutz Kösters
45475 Mülheim an der Ruhr

Jan Gerrit Kuhlen
45149 Essen

Uwe Lemke
45470 Mülheim an der Ruhr

Claudia Leyendecker
45468 Mülheim an der Ruhr

Michaela Limp
45475 Mülheim an der Ruhr

Friedel Marks
40476 Düsseldorf

Kamile Mola
45476 Mülheim an der Ruhr

Vertreter

Edgar Müllenbeck
42283 Wuppertal

Ute Nieskens
45131 Essen

Stefanie Pac
45479 Mülheim an der Ruhr

Ilse Paffendorf
45478 Mülheim an der Ruhr

Jutta Pickart
45472 Mülheim an der Ruhr

Markus Püll
45470 Mülheim an der Ruhr

Helga Rath
40476 Düsseldorf

Ralph Reimann
45468 Mülheim an der Ruhr

Timon Rhein
45470 Mülheim an der Ruhr

Otto Rinke
45472 Mülheim an der Ruhr

Günter Ruberg-Nippert
45478 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Rühl
45476 Mülheim an der Ruhr

Walter Schernstein
45470 Mülheim an der Ruhr

Martin Schersching
45479 Mülheim an der Ruhr

Angelika Schlüter
45472 Mülheim an der Ruhr

Walter Scholz ab 06.04.2020
45470 Mülheim an der Ruhr

Werner Seeger
45478 Mülheim an der Ruhr

Petra Seven
45478 Mülheim an der Ruhr

Michael Severin
45475 Mülheim an der Ruhr

Wolfgang Sickinger
45481 Mülheim an der Ruhr

Margot Stange
40476 Düsseldorf

Axel Stein bis 05.06.2019
45470 Mülheim an der Ruhr

André Steinberg
45472 Mülheim an der Ruhr

Guido Steinhoff
44309 Dortmund

Andreas G. Theis
45472 Mülheim an der Ruhr

Lydia Trucksess
45479 Mülheim an der Ruhr

Fatma Uenal
45476 Mülheim an der Ruhr

Inge Unterhalt
45476 Mülheim an der Ruhr

Karin Viellieber
46117 Oberhausen

Fabio Viviani
45144 Essen

Lars von der Gönna
45473 Mülheim an der Ruhr

Eckhard Weber
45468 Mülheim an der Ruhr

Sylvia Westebur
45481 Mülheim an der Ruhr

Rainer Wiescher
45473 Mülheim an der Ruhr

Joachim Wischerhoff
45473 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Wisniewski
45468 Mülheim an der Ruhr

Günter Wusthoff
45481 Mülheim an der Ruhr

Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39
Telefon (0208) 696 12-0
Telefax (0208) 696 12-345
45468 Mülheim an der Ruhr
www.mwb.info
kontakt@mwb.info

