



Fairer wohnen!



# Lagebericht und Jahresabschluss 2020

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

**Gemeinschaft**  
**Sicherheit** Mitbestimmung **Transparenz**  
Modernisierung **Alternative Wohnprojekte**  
Mehrgenerationen-Wohnen **Service**



# **Lagebericht und Jahresabschluss 2020**

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

**Beschreibung Deckblatt:**

Innenansicht der MWB-Geschäftsstelle  
im StadtQuartier Schloßstraße (SQS).

Quelle: Markus Dütter/Mülheimer Wohnungsbau



# Lagebericht und Jahresabschluss 2020

## 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](http://www.mwb.info)  
E-Mail: [kontakt@mwb.info](mailto:kontakt@mwb.info)  
Facebook: [www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau](https://www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau)  
Instagram: [www.instagram.com/muelheimer\\_wohnungsbau](https://www.instagram.com/muelheimer_wohnungsbau)



## 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 Bauträgergeschäft 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, Oberhausen und Wuppertal. Ihre Abteilung für Fremdimmobilienverwaltung betreut Objekte sowohl in Mülheim als auch in anderen Städten des Ruhrgebiets (Essen, Bochum, Witten, Duisburg) 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.

Mieterhöhungen werden von der Genossenschaft nicht in einem solchen Maß vorgenommen, dass sie die am 1. Juni 2019 in Kraft getretene Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen berühren würden. Die in Mülheim an der Ruhr geltende Mietstufe IV bedeutet andererseits, dass für neue Sozialwohnungen eine Miete von 6,20 Euro je Quadratmeter zulässig ist. Dies macht öffentlich geförderten als Ergänzung zum frei finanzierten Wohnungsbau für die Genossenschaft attraktiv.

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Juli 2019 die "Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/60" veröffentlicht. Ihr zufolge wird die Bevölkerung der Stadt Mülheim an der Ruhr bis zum Jahr 2040 leicht abnehmen, von 171.300 Einwohnern in 2018 zu dann 168.700 Einwohnern. Dies entspricht, falls die Prognose eintrifft, einem Rückgang um 1,5 Prozent.

Das im Jahr 2019 erstmal dokumentierte Virus COVID-19 hat sich im Jahr 2020 über den gesamten Erdball verbreitet. Die daraus resultierende sogenannte Corona-Pandemie hatte auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der MWB. Genauere Ausführungen enthält dieser Lagebericht in den folgenden Abschnitten.

### Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2020 ist die Mitgliederzahl angestiegen. Den 455 Abgängen aufgrund von Kündigungen sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 476 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2020 waren 9.183 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 9.162 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Anstieg von 21 Mitgliedern.

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	5.067	1.002	166	873
Zugang 2020	5	11	5	2
Abgang 2020	3	20	4	0
Bestand am 31.12.2020	5.069	993	167	875

Der Objektbestand befindet sich in den Städten Mülheim an der Ruhr, Düsseldorf, Wuppertal und Oberhausen. Der Belegungsbindung unterlagen am 31. Dezember 2020 1.091 öffentlich geförderte Einheiten.

Die Anzahl der Wohnungen stieg um 5 Wohnungen. Dem gegenüber steht der Abgang von 3 Wohnungen durch Zusammenlegung.

## Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei 7,99 Prozent (Vorjahr: 7,30 Prozent) des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 1,64 Prozent (Vorjahr: 1,63 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, Lage der Wohnung im Haus und Änderung des Familienstandes. Der Anteil der nicht beeinflussbaren Kündigungen beträgt 48 Prozent.

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,52 Prozent (Vorjahr: 1,60 Prozent). Der modernisierungsbedingte, also notwendige Leerstand beträgt 0,26 Prozent. Der Gewerbeleerstand beträgt 1,80 Prozent (Vorjahr: 1,31 Prozent).

## Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,84 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 5,60 € je m<sup>2</sup>), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 8,32 € je m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr: 8,18 € je m<sup>2</sup>).

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m<sup>2</sup>)

	2020 EUR / m <sup>2</sup> p.m.	2019 EUR / m <sup>2</sup> p.m.	2018 EUR / m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,84	5,60	5,59
Kalte Betriebskosten	1,66	1,68	1,70
Bruttokaltmiete	7,50	7,28	7,29

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

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 5,52 Mio. € (16,03 € je m<sup>2</sup>) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 3,13 Mio. € investiert werden. Zusammengefasst ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 8,65 Mio. € (25,13 € je m<sup>2</sup>). Die Höhe der getätigten Investitionen unterstreicht die besonderen Bemühungen um den eigenen Immobilienbestand.

Das langfristige Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde überarbeitet und bis zum Jahr 2026 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Investitionen in die Aufwertung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes 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

### **Awis-Mehrgenerationenhaus**

Die Genossenschaft errichtet an der Friedhofstraße in Mülheim an der Ruhr 27 Mietwohnungen in Kooperation mit dem Verein Awis-Anders wohnen in Speldorf e.V.. Trotz zusätzlicher Hygiene- und Abstandsregeln auf der Baustelle ist der Bau plangemäß vorangeschritten. Im Herbst 2021 sollen die neuen Wohnungen bezugsfertig sein.

### **Kindertagesstätte Wenderfeld**

Darüber hinaus hat die MWB das Jahr 2020 genutzt, um weitere Projekte vorzubereiten. Am Wenderfeld wird eine fünfzügige Kindertagesstätte errichtet. Betreiber wird das Deutsche Rote Kreuz Mülheim an der Ruhr. Die Baugenehmigung wurde im Berichtsjahr erteilt.

Bewährt hat sich die Zusammenarbeit mit Vereinen und Initiativen, welche die Genossenschaft als Kooperationspartner ausgewählt haben.

### **Raumteiler-Mehrgenerationenhaus**

So wird der Bau des geplanten Mehrfamilienhauses an der Eichendorffstraße für den Verein Die Raumteiler e.V. in 2022 beginnen können.

### **Mehrfamilienhaus Priesters Hof**

Einen städtischen Wettbewerb für das Grundstück der ehemaligen Grundschule am Priesters Hof in Mülheim an der Ruhr konnte die Genossenschaft für sich entscheiden. Hier werden neue Mietwohnungen entstehen - voraussichtlich im modernisierten und angepassten ehemaligen Schulgebäude. Hier eignet sich der Vergleich mit dem 2019 fertiggestellten Projekt Wohnhof Fünfte in Mülheim-Heißen.

### **Wohnsinn-Mehrgenerationenhaus**

An der Kapellenstraße in Oberhausen sind die Vorbereitungen für den Bau eines neuen Mehrfamilienhauses bereits weit fortgeschritten. Dort, wo sich das ehemalige Gemeindehaus der evangelischen Auferstehungskirchengemeinde befindet, sollen nach aktuellem Planungsstand 19 Wohnungen verschiedener Größen sowie ein Gemeinschaftsraum für Treffen, Kurse und das Beisammensein des Vereins Wohnsinn e.V. entstehen.

### **Allerlei Leben-Mehrgenerationenhaus**

Auch in Gladbeck kooperiert die MWB mit einem Verein, dessen Mitglieder ein alternatives Wohnkonzept verwirklichen wollen: Auf dem Gelände der ehemaligen Herrmannschule werden Mietwohnungen für den Verein Allerlei Leben e.V. entstehen.

### **Buntes Leben am Papenbusch**

Am Papenbusch bereitet die MWB die Einleitung des Bebauungsplanes vor. Dazu wird der städtebauliche Entwurf mit drei Nutzungen (Mietwohnungsbau, Bau-trägermaßnahme mit Eigenheimen und einer 5-zügigen Kindertagesstätte geplant. Der Einleitungsbeschluss ist in Abhängigkeit der Sitzungsfolgen der Stadt Mülheim an der Ruhr für Sommer 2021 vorgesehen.

## **Bauträgersgeschäft**

### **Scheffel4tel**

Auf der ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße beginnt in 2021 der Bau einer autofreien Siedlung mit 40 Kettenhäusern nebst Tiefgarage. Die Wohnflächen der Häuser liegen bei rund 162 m<sup>2</sup>. Besonderheit sind die verschiedenen Wahlmöglichkeiten für Hauskäufer, sodass eine vielfältige Siedlung mit verschiedenen Dach- und Fensterformen sowie Fassadenfarben entstehen wird. Eine Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung wird die Siedlung umweltschonend mit Strom und Wärme versorgen.

### **Doppelhäuser in Anlehnung an Fünter Hof**

Die im Rahmen des Projekts Fünter Hof veräußerten Doppelhäuser hatten sich als sehr erfolgreich bei den Käufern erwiesen. Daher werden nun auch andernorts Doppelhäuser in diesem Baustil errichtet. Auf dem oben bereits genannten Grundstück "Am Wenderfeld" werden in Nachbarschaft zu der neu entstehenden Kindertagesstätte zwei Doppelhäuser im gleichen baulichen Design entstehen. Hier liegen die Wohnflächen bei rd. 150 m<sup>2</sup> zzgl. einer Kellerfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einer Garage.

### **Reihenhäuser und Doppelhaus an der August-Schmidt-Straße**

Der ehemalige DRK-Standort an der August-Schmidt-Straße wird einer neuen Nutzung zugeführt: Es entstehen ein Doppelhaus sowie vier Reihenhäuser. Bereits Anfang 2022 könnte Baubeginn sein.

## **Geschäftsbesorgung und Personalwesen**

Die Mülheimer Wohnungsbau eG verfügt über kein eigenes Personal. Vielmehr ist die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit der Geschäftsbesorgung der Genossenschaft beauftragt. Zum Ende des Geschäftsjahres waren 101 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie acht 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 über 300 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 über 3.600 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 m<sup>2</sup> 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	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Sachanlagevermögen	246.435	238.199	3,46
Finanzanlagevermögen	1.986	1.985	0,05
Umlaufvermögen	20.950	27.900	-24,91
Übrige Aktiva	64	69	-7,25
<b>Bilanzsumme - Vermögen</b>	<b>269.435</b>	<b>268.153</b>	<b>0,48</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapital	68.759	68.140	0,9
Fremdkapital	200.048	199.806	0,12
Übrige Passiva	628	207	203,38
<b>Bilanzsumme - Kapital</b>	<b>269.435</b>	<b>268.153</b>	<b>0,48</b>

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

Die Bilanzsumme ist um 1.282 T€ auf 269.435 T€ gestiegen. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 8.236 T€ erhöht und das Umlaufvermögen um 6.950 T€ vermindert. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz Sachanlagevermögen in Höhe von 246.435 T€ (91,46 Prozent; Vorjahr: 88,83 Prozent), Finanzanlagen in Höhe von 1.986 T€ (0,74 Prozent; Vorjahr: 0,74 Prozent) und Umlaufvermögen in Höhe von 20.950 T€ (7,78 Prozent; Vorjahr: 10,40 Prozent).

Die Kapitalstruktur zeichnet sich durch Eigenkapital in Höhe von 68.759 T€ (25,52 Prozent; Vorjahr: 25,41 Prozent) und Fremdkapital in Höhe von 200.048 T€ (74,25 Prozent; Vorjahr: 74,51 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	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.642	1.198	37,1
Bau- und Verkaufstätigkeit	582	1.244	-53,2
sonstige betriebliche Tätigkeit	2	12	-84,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.226</b>	<b>2.454</b>	<b>-9,3</b>
Betriebsneutrale Tätigkeit	519	22	2254,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.745</b>	<b>2.476</b>	<b>10,9</b>
Steuern	-467	-449	4,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.277</b>	<b>2.027</b>	<b>12,3</b>
Einstellung in die Rücklagen	-1.071	-816	31,3
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.206</b>	<b>1.211</b>	<b>-0,5</b>

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 2020 mit einem Jahresüberschuss von 2.277 T€ ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet, mit dem die avisierte Planzahl von 1.263 T€ übertroffen wurde. Grund hierfür ist insbesondere das gute Ergebnis der Betriebsneutralen Tätigkeit.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöhte sich auf Grund gestiegener Umsatzerlöse aus der Vermietung sowie gesunkener Zinsaufwendungen. 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	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	25,52	25,41
Eigenkapitalrentabilität	%	3,99	3,63
Cashflow	T€	8.683	8.538
Fluktuationsquote	%	7,99	7,30
Durchschnittsmiete (mtl.)	€/m <sup>2</sup>	6,26	6,00
Instandhaltungsaufwand	€/m <sup>2</sup>	19,44	18,19
Erlösschmälerungsquote	%	1,64	1,63
Modernisierung in Sachanlagen	€/m <sup>2</sup>	5,69	5,07

## 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 19,85 Mio. €. Von spekulativen Termin- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Auf die Weltwirtschaft hatte die Corona-Pandemie im Jahr 2020 erhebliche Folgen: Sie ließ sie in weiten Teilen drastisch einbrechen. Ökonomen sagen voraus, dass die Unsicherheit über den Pandemieverlauf die Investitionskraft von Unternehmen beeinträchtigt. Ebenso beeinträchtigt wird die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Auch eine Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten werde auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Es wird erwartet, dass diese Entwicklungen zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen führen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

Wie schon im Vorjahr, so sieht die MWB durch das Virus COVID-19 erwachsende Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die zu Kostensteigerungen und zur Verzögerung von geplanten Ein-

nahmen führen können. Im vergangenen Jahr wurde auch mit einem Anstieg der Mietausfälle gerechnet. Dieser hat sich bis zur Drucklegung dieses Lageberichts im Bereich der Wohnungsmieten nur sehr schwach vollzogen, während es im Bereich der Mieten im gewerbe- bzw. Gastronomiebereich erwartungsgerecht zu erheblichen Mietausfällen gekommen ist.

Die Genossenschaft hat ihren Mietwohnungsleerstand bis zu einem Punkt reduziert, an dem nahezu nur noch von notwendigem, modernisierungsbedingtem Leerstand zu sprechen ist. Die Bedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau sind gut, sodass die Genossenschaft auch künftig eine Mischung öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungen anstrebt. Durchmischte Quartiere verleihen Stabilität und Sicherheit gegenüber etwaigen Marktveränderungen.

Die Genossenschaft hat den Aufbau eines systematischen Portfoliomanagements wie geplant vorangebracht. Die stärkere analytische Durchdringung des Immobilienbestandes ist auch weiterhin das Ziel, um die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen passgenau bedienen zu können.

Wie erwartet steigt der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen auch weiterhin. Ebenso ist auch weiterhin in den kommenden Jahren mit der Rückgabe vieler Einheiten zu rechnen, welche langfristig vermietet waren und nach aufwändiger Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung verlangen.

Der Aufbau des MWB-Handwerkerteams erlaubt es der Genossenschaft, diese Modernisierungen zu verringerten Kosten durchzuführen und wird sich damit auch künftig bezahlt machen.

Das Bauträgersgeschäft soll im bisherigen Umfang kontinuierlich fortgeführt werden. Gezeigt hat sich aus Sicht der Genossenschaft im Jahr 2020, dass die Nachfrage nach Wohnungseigentum weiterhin stark bleibt, und dass COVID-19 bisher keinen sichtbaren Effekt auf

die Preisentwicklung in diesem Geschäftsfeld hatte. Die MWB wird die Marktentwicklung jedoch auch künftig sehr genau beobachten, um beispielsweise auf mögliche Spätfolgen der Corona-Situation reagieren zu können.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr entspricht seit dem Jahr 2013 nicht mehr den Vorausberechnungen der Vergangenheit. Entgegen allen Vorhersagen hat sich der Einwohnerverlust in Mülheim nicht fortgesetzt. 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. Tatsächlich erhöhte sich im Verlauf des Jahres 2020 die Zahl der Mülheimer Einwohnerinnen und Einwohner von 172.446 auf 172.776. So sollte auch bei der unter "Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen" erwähnten, neueren Prognose des IT.NRW beachtet werden, dass ihr Eintreffen von zahlreichen Faktoren abhängig ist, wie etwa von künftigen Flüchtlings- und Wanderungsbewegungen, welche aktuell nicht abzuschätzen sind.

Als eine besondere Herausforderung erkennt die Genossenschaft den Klimawandel und die damit einhergehende Erderwärmung an: Im Jahr 2020 hat sich der Vorstand entschieden, eine Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen, die eine Wasser und Grünflächenstrategie erarbeiten soll. Das Ziel ist es, im Dialog mit den Mitgliedern der Genossenschaft sowie in Abstimmung mit externen Beratern praktikable Wege zu definieren, wie der Wasserverbrauch in den Beständen verringert werden könnte, wie Grün- und Außenanlagen an den Klimawandel angepasst werden können und welche weiteren Maßnahmen zum Nutzen und zum Schutz der Genossenschaftsmitglieder umgesetzt werden können. Auch Aspekte der Förderung von Biodiversität und der CO<sub>2</sub>-Reduktion fließen in die Überlegungen der Arbeitsgruppe mit ein.



## Prognosebericht

Die MWB hat, wie oben dargestellt, bis zum Ende des Jahres 2020 durch die Corona-Pandemie keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen erfahren. Die Mietausfälle im maßgebenden Bereich der Mietwohnungen sind auch weiterhin gering, der Leerstand verbleibt auf einem sehr niedrigen Niveau. Aufgrund des vielfältigen und gut gepflegten Wohnungsbestandes ist die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage, auf Marktveränderungen flexibel zu reagieren.

Unabhängig von der Pandemielage werden die Jahresergebnisse des Unternehmens in den kommenden Jahren weiterhin positiv sein. Da es im Moment keine zuverlässigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr gibt, hat sich die MWB sowohl auf Szenarien einer wachsenden wie auch einer schrumpfenden Bevölkerung vorbereitet.

Sie erweitert etwa auch zukünftig ihr Angebot. Mehrgenerationenhäuser, die seniorengerechte Modernisierung der Bestände und der Neubau von barrierearmen Mietwohnungen sind Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Insgesamt werden die Erhaltung, Aufwertung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren Schwerpunkte der Tätigkeit sein.

Die MWB beabsichtigt, ihr Angebot an Service- und Dienstleistungen weiter auszubauen, um damit ihre Marktstellung sicherzustellen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von 1.673 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	Plan 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	26.100
Instandhaltungsaufwendungen	5.200
Abschreibungen	7.030
Aufwendungen Geschäftsbesorgung	6.104
Zinsaufwendungen	3.554

Mülheim an der Ruhr, den 12. April 2021

Der Vorstand

Frank Esser    Jürgen Steinmetz    Dominik Steffan

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>AKTIVA</b>		2020	2019
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.580.083,00		152.905.090,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	86.926.086,00		75.027.000,00
Grundstücke ohne Bauten	2.773.003,47		2.828.573,05
Technische Anlagen und Maschinen	43.138,00		44.985,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.248,00		47.916,00
Anlagen im Bau	4.952.587,30		6.943.349,05
Bauvorbereitungskosten	122.524,36	246.434.670,13	402.359,71
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	9.910,00		8.800,00
Anderer Finanzanlagen	500,00	1.985.774,59	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>248.420.444,72</b>	<b>240.183.937,40</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	4.588.140,12		4.623.500,65
Bauvorbereitungskosten	1.009.598,80		864.276,36
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		3.948.409,10
Unfertige Leistungen	9.405.446,55		8.493.601,87
Anderer Vorräte	45.130,39		49.954,62
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	15.323.393,61	275.077,75
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	203.967,42		218.260,88
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	776.961,48		455.811,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77.259,74		6.223,23
Sonstige Vermögensgegenstände	925.765,37	1.983.954,01	6.566.072,03
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.643.010,17	2.398.805,40
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>20.950.357,79</b>	<b>27.899.993,67</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten		64.346,39	68.840,08
<b>BILANZSUMME</b>		<b>269.435.148,90</b>	<b>268.152.771,15</b>

<b>PASSIVA</b>		2020	2019
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	435.332,08		1.284.225,04
der verbleibenden Mitglieder	30.261.677,11		30.141.391,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	305.500,00	31.002.509,19	22.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 337.822,89 € (Vorjahr: 364.108,91 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.805.322,43		5.574.440,71
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt 230.881,72 € (Vorjahr: 203.708,29 €)			
Bauerneuerungsrücklage	23.865.000,00		23.109.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt 756.000,00 € (Vorjahr: 550.000,00 €)			
Anderer Ergebnisrücklagen	6.881.000,00	36.551.322,43	6.797.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt 84.000,00 € (Vorjahr: 62.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.276.558,42		2.027.051,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.070.881,72	1.205.676,70	815.708,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>68.759.508,32</b>	<b>68.139.649,82</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.532.721,00		4.310.700,00
Steuerrückstellungen	223.000,00		242.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.037.671,00	5.793.392,00	1.557.224,31
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.952.587,74		171.992.789,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.283.290,43		2.449.024,04
Erhaltene Anzahlungen	11.149.692,09		14.946.681,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	796.339,96		774.070,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.440.847,95		1.174.586,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.141,91		1.258.618,51
Sonstige Verbindlichkeiten	503.746,47	194.254.646,55	1.100.702,28
davon aus Steuern 72.088,88 € (Vorjahr: 627.226,22 €)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		627.602,03	206.724,42
<b>BILANZSUMME</b>		<b>269.435.148,90</b>	<b>268.152.771,15</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für 2020

für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	2020	2019
EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.185.877,58	32.458.414,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.990.699,88	41.176.577,46
Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.849.806,10	-634.379,99
Andere aktivierte Eigenleistungen	135.489,92	229.409,96
Sonstige betriebliche Erträge	801.196,83	374.146,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.555.299,64	14.851.514,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.468.613,46	18.023.913,10
<b>Rohergebnis</b>	<b>21.239.545,01</b>	<b>20.116.826,73</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	776.266,37	761.157,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	737.453,84	1.513.720,21
davon für Altersversorgung 678.552,01 € (Vorjahr: 652.367,28 €)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.652.805,15	5.981.158,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.771.788,99	6.360.756,68
Erträge aus Beteiligungen	15,00	15,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 11.121,40 €)	0,00	11.121,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.844,15	4.969,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.570.020,16	3.845.408,01
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	468.940,22	449.073,32
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.268.129,43</b>	<b>2.028.341,62</b>
Sonstige Steuern	-8.428,99	1.290,35
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.276.558,42</b>	<b>2.027.051,27</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.070.881,72	815.708,29
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.205.676,70</b>	<b>1.211.342,98</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

### 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 2020 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 2020 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 135.489,92 Euro 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, 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 2,3 Prozent (Vorjahr 2,71 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 596 T€.

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

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**

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	256.090.340,57	2.958.518,50	0,00	0,00	259.048.859,07	103.185.250,57	4.283.525,50	0,00	107.468.776,07	151.580.083,00	152.905.090,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	85.315.697,48	2.567.360,81	0,00	11.680.164,84	99.563.223,13	10.288.697,48	2.348.439,65	0,00	12.637.137,13	86.926.086,00	75.027.000,00
Grundstücke ohne Bauten	2.828.573,12	2.045.126,41	0,00	-2.100.695,99	2.773.003,54	0,07	0,00	0,00	0,07	2.773.003,47	2.828.573,05
Technische Anlagen und Maschinen	218.819,68	8.337,00	26.649,59	0,00	200.507,09	173.834,68	10.172,00	26.637,59	157.369,09	43.138,00	44.985,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.930,02	0,00	0,00	0,00	159.930,02	112.014,02	10.668,00	0,00	122.682,02	37.248,00	47.916,00
Anlagen im Bau	6.943.349,05	7.251.762,77	0,00	-9.242.524,52	4.952.587,30	0,00	0,00	0,00	0,00	4.952.587,30	6.943.349,05
Bauvorbereitungskosten	402.359,71	57.108,98	0,00	-336.944,33	122.524,36	0,00	0,00	0,00	0,00	122.524,36	402.359,71
	351.959.069,63	14.888.214,47	26.649,59	0,00	366.820.634,51	113.759.796,82	6.652.805,15	26.637,59	120.385.964,38	246.434.670,13	238.199.272,81
<b>Finanzanlagen</b>											
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
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	8.800,00	2.500,00	1.390,00	0,00	9.910,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.910,00	8.800,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	1.984.664,59	2.500,00	1.390,00	0,00	1.985.774,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.985.774,59	1.984.664,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>337.307.470,36</b>	<b>14.890.714,47</b>	<b>28.039,59</b>	<b>0,00</b>	<b>368.806.409,10</b>	<b>113.759.796,82</b>	<b>6.652.805,15</b>	<b>26.637,59</b>	<b>120.385.964,38</b>	<b>248.420.444,72</b>	<b>240.183.937,40</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Forderungen aus Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 16.250,65 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
4. 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 valuiertes Darlehen in Höhe von 150.000,00 € enthalten, die Freigabe erfolgt im Folgejahr.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag in Höhe von 173.731,40 € (Vorjahr 121.540,10 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

**Rückstellungen für:**

	€
Gewährleistung und noch anfallende Kosten	229.353,00
unterlassene Instandhaltung	668.000,00
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	80.000,00
Jubiläum	60.318,00
	<b>1.037.671,00</b>

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

8. 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	177.952.587,74 (171.992.789,54)	11.554.633,13 (9.648.758,40)	166.397.954,61 (162.344.031,14)	38.731.043,39 (37.829.578,09)	127.666.911,22 (124.514.453,05)	177.952.587,74 (171.992.789,54)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.283.290,43 (2.449.024,04)	195.014,17 (182.322,52)	2.088.276,26 (2.266.701,52)	688.759,68 (969.187,20)	1.399.516,58 (1.297.514,32)	2.283.290,43 (2.449.024,04)
Erhaltene Anzahlungen	11.149.692,09 (14.946.681,45)	11.149.692,09 (14.946.681,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	796.339,96 (774.070,73)	796.339,96 (774.070,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.440.847,95 (1.174.586,05)	1.440.847,95 (1.174.586,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.141,91 (1.258.618,51)	128.141,91 (1.258.618,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	503.746,47 (1.100.702,28)	457.896,06 (1.054.016,23)	45.850,41 (46.686,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>194.254.646,55</b> (193.696.472,60)	<b>25.722.565,27</b> (29.039.053,89)	<b>168.532.081,28</b> (164.657.418,71)	<b>39.419.803,07</b> (38.798.765,29)	<b>129.066.427,80</b> (125.811.967,37)	<b>180.235.878,17</b> (174.441.813,58)

\*) 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 103.667,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	9.924.971,63
Instandhaltungskosten	5.517.989,45
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	112.338,56
	<b>15.555.299,64</b>

- 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.
2. Im Geschäftsjahr bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

	T€
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	3.910
Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen	182
	<b>4.092</b>

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

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 394.950,00 €.
- Sie betreffen mit 1.950,00 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „Brüsseler Allee“. 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 Bauträgermaßnahme „Fünter Hof“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

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	1.093 T€	100 %	2 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.471 T€	50 %	-54 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es sich um die Werte zum 31.12.2020.

4. Am 31.12.2020 waren Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von 90.118,12 € angelegt.
5. In den langfristigen Fremdmitteln sind sechs Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -4.584.608,87 €.
6. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft (Hauswart) sowie neun geringfügig Beschäftigte (Hauswarte).

#### 7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2020	9.162
Zugänge	476
Abgänge	455
Bestand am 31.12.2020	9.183

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 120.286,02 € erhöht.

8. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 9.910,00 €, hiervon sind 7.900,00 € dinglich gesichert.
9. 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.

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

11. Mitglieder des Vorstandes

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

Jürgen Steinmetz – Architekt

Dominik Steffan – Bilanzbuchhalter  
stellvertretender Vorstand

12. 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  
bis 20. Oktober 2020

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

13. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 nicht eingetreten.

**E. Weitere Angaben**

**Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 1.205.676,70 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2020 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, den 12. April 2021

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

## Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 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 zählte insbesondere die Vorbereitung und Durchführung von Neubau-, Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Ferner galt die Aufmerksamkeit der Vorbereitung zur Gründung der eMHergie GmbH in Zusammenarbeit mit der medl GmbH und SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH. Weitere Schwerpunkte lagen im Engagement der Genossenschaft in Gladbeck sowie in der Zusammenarbeit mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr in der Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. Mai 2021 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 1.205.676,70 € 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, den 25. Mai 2021

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 Kiewewalter  
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 Kühlen  
57439 Attendorn

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  
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

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 Westerbur  
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



Fairer wohnen!

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](http://www.mwb.info)  
[kontakt@mwb.info](mailto:kontakt@mwb.info)

