



Fairer wohnen!

Geschäftsbericht 2018

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

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



Geschäftsbericht 2018

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Geschäftsbericht 2018

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 2
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

Lagebericht des Vorstands

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich bis zum Jahreswechsel 2018/2019 als weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 Prozent zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 Prozent gestiegen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 deutschlandweit um 3,0 Prozent. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 Prozent. Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. So lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im November 2018 um 4,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen

So viel wie nie zuvor investierten die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen im Berichtszeitraum 2017/18 in Bestandsmaßnahmen und Neubauten. Ihre Wohnungen vermieteten sie zu einer durchschnittlichen Miete von 5,57 Euro je Quadratmeter – einer Miete, die deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt von 6,78 Euro bzw. 7,50 Euro lag. 62 Prozent aller Mittel aus der Wohnraumförderung im Jahr 2017 riefen in Nordrhein-Westfalen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ab.

Mit dem aktuellen Wohnraumförderprogramm 2018 – 2022 wird in Nordrhein-Westfalen erneut ein mehrjähriges Programm aufgelegt. Die für die Programmdauer jeweils gleichbleibenden Bedingungen bringen

in Zeiten längerer Planungsvorläufe, Genehmigungsverfahren und Baulandengpässe eine höhere Planungssicherheit für die Unternehmen.

Zurzeit ist pro Jahr ein Fördervolumen von 800 Mio. Euro geplant. Die Absenkung im Programmvolumen von 300 Mio. Euro im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich aus den eigentlich im Jahr 2019 auslaufenden Bundesmitteln. Der Bund zahlte zuletzt etwa 296 Mio. Euro.

Die Landesbauordnung NRW hat die schwarzgelbe Landesregierung erneut novelliert. Politische Entscheidungen und Vorgaben, die das Bauen in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren deutlich verteuert haben, wurden auf den Prüfstand gestellt. So wurde die in der Bauordnung 2016 eingeführte starre Quote für Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit (R-Anforderung nach DIN 18040-2) abgeschafft. Ferner wurde die Landesbauordnung NRW in vielen Bereichen, zum Beispiel bei den Abstandsflächen, den Vorschriften der Musterbauordnung angepasst. Die reduzierten Abstandsflächen ermöglichen die Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotenzialen. Die Stellplatzregelungen sind ebenfalls neu gefasst. Das Ministerium erlässt eine Rechtsverordnung, in der die Zahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt ist. Die Kommunen können unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verkehrsverhältnisse selbst Stellplatzsetzungen erlassen.

Um den dringend benötigten Neubau bezahlbarer Wohnungen anzukurbeln, sollen außerdem die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. So ist nun eine Berichtspflicht aufgenommen. Bauaufsichtsbehörden sind demnach verpflichtet, jährlich über die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren zu berichten.

Die Lage in Mülheim an der Ruhr

2018 wurden in Mülheim an der Ruhr 188 Wohnungen und 102 Wohngebäude fertiggestellt (2017: 231 bzw. 451) und somit 16.235 m² neue Wohnfläche

geschaffen (2017: 40.010 m²). Diese Verringerung der Neubauzahlen vollzog sich entgegen dem bundesdeutschen Trend. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr betrug im Berichtsjahr 93.336, 2017 waren es 93.352.

Jeder Person standen 2018 durchschnittlich 43,21 m² Wohnraum zur Verfügung. Durchschnittlich lebten knapp zwei Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Einwohner sank auf 172.740 (Vorjahr: 173.019).

Situation der Genossenschaft

Das Jahr war geprägt von der betriebstypischen Tätigkeit einer Wohnungsbaugenossenschaft. So hat die Mülheimer Wohnungsbau eG 2018 mit einem Jahresüberschuss von 1.953 T€ ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet, mit dem die avisierte Planzahl von 1.255 T€ übertroffen wird. Grund hierfür sind unter anderem die erfreuliche Entwicklung der Leerstandssituation sowie der Geschäftsbereiche.

Der Beschluss des Vorstandes, die Zahl der Anteile je Mitglied auf fünf zu beschränken, blieb 2018 weiterhin gültig. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder stiegen im Berichtsjahr lediglich noch um 0,6 Mio. € auf 30,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote sank um 0,8 Prozentpunkte auf 26,46 Prozent. Dies ist zurückzuführen auf die erhebliche Investitionstätigkeit der Genossenschaft, welche wiederum einen überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme zur Folge hatte.

Das kontinuierliche Wachstum der Wohnungsbaugenossenschaft, die Ausweitung der Aufgaben und die Erschließung neuer Geschäftsfelder haben den Aufsichtsrat der Mülheimer Wohnungsbau eG dazu bewogen, Dominik Steffan mit Wirkung zum 1. Juli 2018 zum stellvertretenden Vorstandsmitglied zu bestellen.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2018 ist die Mitgliederzahl erneut gestiegen. Den 336 Abgängen aufgrund von Kündigungen – es handelt sich hierbei wegen der einjährigen Kündigungsfrist um die im Jahr 2017 ausgesprochenen

Kündigungen – sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 551 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2018 waren 9.256 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 9.041 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Zuwachs von 215 Mitgliedern.

Wohnungsbestand

Am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die Mülheimer Wohnungsbau eG somit 5.018 Wohnungen – aufgrund einer Zusammenlegung hatte sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um eine Wohnung reduziert – und 169 Gewerbeeinheiten in 862 Häusern sowie 971 Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen.

Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 367 und ging somit gegenüber dem vergangenen Jahr um 16 zurück. Die Fluktuationsquote sank auf 7,31 Prozent (Vorjahr 7,63 Prozent).

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,64 Prozent und ging somit gegenüber 2017 (1,83 Prozent) weiter zurück. Von diesen 1,64 Prozent Leerstand handelt es sich zu etwa 0,9 Prozent um modernisierungsbedingten, also notwendigen Leerstand.

Der Gewerbeleerstand beträgt 2,46 Prozent (im Vorjahr 2,1 Prozent). Die Veränderung ist fluktuationsbedingt. Somit liegt 2018 der Leerstand bei der Mülheimer Wohnungsbau eG insgesamt bei 1,87 Prozent.

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,59 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,53 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 8,71 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 7,81 € je m²). Insgesamt stieg die durchschnittliche Sollmiete um 0,13 € auf 6,01 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

Ein neuer Mietspiegel für die Stadt Mülheim an der Ruhr wird derzeit erarbeitet. Die Mülheimer Wohnungsbau eG engagiert sich im dafür gebildeten Arbeitskreis.

Die Genossenschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2017 dazu übergegangen, die Heizkosten über die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (MWB GmbH) selbst abzurechnen. Die dafür notwendigen Messgeräte in den Wohnungen wurden ausgetauscht sowie die erforderliche Infrastruktur in den Häusern aufgebaut. Zum ersten Mal konnten die intern erstellten Heizkostenabrechnungen 2018 versandt werden.

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 weitestgehend abgeschlossen. Die Genossenschaft hatte umfangreiche Fördermittel der NRW.BANK aktivieren können. Insgesamt werden gut 9 Mio. € in die Gebäude investiert. Die Neugestaltung der Außenanlagen als letzte Einzelmaßnahme wird im Geschäftsjahr 2019 beendet.

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 5,21 Mio. € (15,63 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 4,0 Mio. € investiert werden. Zusammengenommen ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 9,21 Mio. € (27,64 € 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 2024 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.

Neu- und Umbau

Nachbarschaftszentrum in Mülheim-Heißen

Nachdem die Entdeckung eines nicht verzeichneten Stollens unter dem Gelände den Beginn der Bauarbeiten verzögert hatte, konnte die Genossenschaft mit dem Bau des Nachbarschaftszentrums in Mülheim-Heißen im Herbst 2018 beginnen. Die Arbeiten am Gebäude sind inzwischen so weit vorangeschritten, dass die Eröffnung im Sommer 2019 stattfinden kann. Die Genossenschaft wird das Nachbarschaftszentrum gemeinsam mit verschiedenen lokal engagierten Partnern betreiben.

Seniorenresidenz Wernerstraße in Oberhausen

An der Wernerstraße in Oberhausen errichtet MWB auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule eine moderne Seniorenresidenz. Zum zweiten Mal wird die Genossenschaft hier in Zusammenarbeit mit dem DRK Oberhausen tätig. Die Seniorenresidenz wird über 80 vollstationäre Pflegeplätze und 13 Plätze in der solitären Kurzzeitpflege sowie 14 Wohnungen für das betreute Wohnen verfügen. Am 3. Dezember 2018 konnte die feierliche Grundsteinlegung für das Projekt stattfinden. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 geplant.

Wohnprojekte

Auf dem Grundstück des „Wohnhof Fünfte“ schreiten die Bauarbeiten zügig voran. So ist auf dem Gelände der ehemaligen Schule am Fünfter Weg 30/Kurt-Gies-

Straße einerseits das alte Schulgebäude bereits zum großen Teil fertig umgebaut. Zudem nähert sich auch der ergänzende Neubau der Fertigstellung. Von den 33 neuen Mietwohnungen werden 17 öffentlich gefördert, die weiteren 16 Wohnungen sind frei finanziert. Insgesamt investiert die Mülheimer Wohnungsbau eG gut sieben Millionen Euro in das Projekt, in dem später die Mitglieder des Vereins Wohnhof Fünfte e.V. leben wollen. Beabsichtigt ist das generationenübergreifende Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung.

Nur langsame Fortschritte gibt es bisher bei dem 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 27 neue Mietwohnungen entstehen, neun davon öffentlich gefördert. Die Wohnungen sind mit Größen von 53 bis 105 m² geplant und werden barrierearm sein. Im Zuge der Bauvorbereitungen wurde ein zu hoher Grundwasserspiegel unter dem Grundstück an der Friedhofstraße entdeckt, der den Bau der geplanten Tiefgarage erheblich erschwert hätte. Durch den kostengünstigen Erwerb des Nachbargrundstücks können nun auf diesem Grundstück die benötigten PKW-Stellplätze entstehen. Der geänderte Bauantrag wurde am 1. Dezember 2018 eingereicht und wird derzeit von der Stadt Mülheim an der Ruhr geprüft.

Bauträgergeschäft

Der Bau der „Gartenhöfe Saarn 2“ mit 36 Eigentumswohnungen schreitet planmäßig voran, so dass die ersten 27 Wohnungen in Haus 2 und Haus 3 Ende 2019 den neuen Eigentümern übergeben werden können, die verbleibenden neun Wohnungen in Haus 1 Ende März 2020. Die Übergabe der Gemeinschaftsflächen, und damit der Abschluss des Projekts, ist für Ende März 2020 vorgesehen.

Auf der ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße plant MWB die Errichtung einer autofreien Siedlung mit inzwischen nur noch 34 Kettenhäusern. Auf der vorher für 14 weitere Kettenhäuser vorgesehenen

Fläche soll jetzt ein Mehrfamilienhaus für die alternative Wohngruppe „Die Raunteiler“ entstehen. Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt wird im Mai 2019 gestellt; die Vermarktung der Häuser beginnt im Frühjahr 2020.

Projektentwicklung

Auf dem ehemaligen Kaufhof-Grundstück in der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr stellt MWB 2019 das StadtQuartier Schloßstraße fertig. Ein Drittel des 7.500 m² großen Geländes wird von der Genossenschaft bebaut, zwei Drittel entwickelt die StadtQuartier Schlossstraße Mülheim GmbH & Co. KG. Mit dem Neubau liegt MWB im Zeitplan und wird voraussichtlich im Sommer des Jahres 2019 auch mit der eigenen Geschäftsstelle in das StadtQuartier Schloßstraße umziehen können.

Insgesamt wird der MWB-Teil der Bebauung eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.300 m² bieten. Zwei Mieter für die Gastronomiefläche im Erdgeschoss sind gefunden. Sie wollen zur Sommersaison 2019 den Betrieb aufnehmen. Auch das Interesse an den 24 Seniorenwohnungen im Gebäude ist bereits groß. Für Mülheims Innenstadt soll das StadtQuartier Schloßstraße neue Impulse und eine Chance zur weiteren Belebung mit sich bringen.

Geschäftsbesorgung und Personalwesen

Mit dem 1. Oktober 2002 hat die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH die Geschäftsbesorgung für die Mülheimer Wohnungsbau eG übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres waren 93 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie neun Auszubildende beschäftigt.

Familienfreundlicher Betrieb

Für die Geschäftsleitung sind die Chancengleichheit von Frauen und Männern im Beruf sowie die Zurverfügungstellung familienfreundlicher Arbeitsplätze, die auf private Belange der Mitarbeiter Rücksicht nehmen, ein wichtiges Instrument der Personalwirt-

schaft. Die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ein gutes Arbeitsklima haben für sie eine hohe Bedeutung.

Bereits 2009 hat das Mülheimer Bündnis für Familien der Mülheimer Wohnungsbau eG das Prädikat „Familienfreundlicher Betrieb“ verliehen. 2010 hat MWB das „audit berufundfamilie“ erstmals erfolgreich durchgeführt. Es befindet sich inzwischen in der Re-Auditierung „Konsolidierung“. 2016 wurde das Unternehmen zum dritten Mal mit dem TOTAL E-QUALITY Prädikat für Chancengleichheit in der Personalpolitik ausgezeichnet.

Seit 2016 haben die MWB-Mitarbeiter und ihre Familien die Möglichkeit, sich in medizinischen, psychologischen und sozialrechtlichen Fragen von der ife Gesundheits-GmbH in Düsseldorf kostenlos und anonym beraten und betreuen zu lassen. Ziel ist es, auch dem MWB-Leitbild folgend, die Mitarbeiter ganzheitlich und bestmöglich zu unterstützen.

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

Der Verein Mülheimer Nachbarschaft e.V. war auch im Jahr 2018 als soziales Netzwerk für MWB-Mitglieder und Mülheimer Bürger aktiv. Kontinuierlich hat der Verein als Anlaufstelle für ältere oder alleinstehende Menschen gedient. Er bietet Beratung zu einem weiten Themenfeld an (etwa Pflege, Dienstleistungen) und ermöglicht den Mitgliedern die Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten wie Exkursionen und Rundfahrten. Markanter Schlusspunkt des Jahres war auch 2018 wieder die traditionelle Fahrt zu einem besonders attraktiven Weihnachtsmarkt – so ging es diesmal nach Aachen.

Im Sommer 2018 organisierte der Verein erneut gemeinsam mit PIA – Stiftung für integrierte Stadtentwicklung eine Fahrradtour auf Rädern des Anbieters Metropolrad Ruhr. Die Tour-Teilnehmer erkundeten Mülheim an der Ruhr bis hinauf zum Wassermuseum und dem Styruer Bahnhof. Der Verein beteiligt sich über das Jahr verteilt auch an zahlreichen Nachbarschaftsfesten und weiteren Veranstaltungen, wie der

Seniorenmesse und einer Weihnachtsfeier, die die Mitglieder der Kirchengemeinde St. Michael in der Vorweihnachtszeit gemeinsam mit Geflüchteten organisiert hatten.

Der Verein befand sich im Jahr 2018 in enger Abstimmung mit der Abteilung Planen & Bauen der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft. So konnte der Verein seine Bedürfnisse und Wünsche bereits in der Planungsphase des neuen Nachbarschaftszentrums an der Hingbergstraße einbringen.

Die Mitgliederzahl des Vereins ist 2018 weiter angewachsen, auf 307 Mitglieder zum 31.12.2018. Vermehrt werden die Aktivitäten des Vereins im Rahmen des MWB-Auftritts im Sozialen Netzwerk Facebook bekannt gemacht, wo sie zusätzliche Aufmerksamkeit erhalten.

Stiftung Mülheimer Wohnungsbau

Gemeinsam mit dem 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

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, darunter auch andere Wohnungsunternehmen. Neben der Verwaltung von gut 2.300 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.

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. Über die SMW GmbH hält die Genossenschaft gemeinsam mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr das ca. 42.000 m² große Gelände der ehemaligen Lederfabrik Lindgens am Kassenberg.

Auf dem Gelände soll Wohnbebauung entstehen. Inzwischen wurde der Abriss der alten Fabrikhallen genehmigt, so dass diese im Jahr 2018 niedergelegt werden konnten. Die verfallenen ehemaligen Werkwohnhäuser konnten im Februar 2019 abgerissen werden. Strittig ist weiterhin der Umgang mit dem alten Kesselhaus sowie dem baufälligen Schornstein. Im Frühjahr 2019 ist ein städtebaulicher Wettbewerb geplant. Der auf dem Wettbewerbsergebnis basierende städtebauliche Rahmenplan soll als Grundlage für die planungsrechtliche Entwicklung des Grundstückes dienen.

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

Vertreterversammlung

Am 26. Juni 2018 fand im Haus der Wirtschaft die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Die anwesenden Vertreter nahmen den Bericht des Aufsichtsrats und des Vorstands entgegen, genehmigten den Jahresabschluss und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das abgeschlossene Geschäftsjahr. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Theodor Damann, Lothar Fink, Bernd Fronhoffs und Helge Kipping wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Aufsichtsrat und Vorstand

In seiner Sitzung am 23. Mai 2018 bestellte der Aufsichtsrat der Genossenschaft Marc Peters zum Prokuristen der Mülheimer Wohnungsbau eG. Dominik Steffan, der bisher Mitglied der MWB Geschäfts-

leitung und Prokurist der Genossenschaft war, wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2018 vom Aufsichtsrat zum stellvertretenden Vorstandsmitglied bestellt. In seiner Eigenschaft als Gesellschafterversammlung der Mülheimer Wohnungsbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH bestellte der Aufsichtsrat Carsten Czaika zum Prokuristen der Tochtergesellschaft.

Dr. Gabriele Bäcker feierte ein Jubiläum, nämlich ihre 25-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsgremium der Genossenschaft.

Gesetzlich vorgeschriebene Prüfung

Für das Geschäftsjahr 2017 fand die nach § 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung mit Unterbrechung in der Zeit vom 4. Juni bis 20. Juli 2018 statt. Gemeinsam mit dem Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. haben Aufsichtsrat und Vorstand das Prüfungsergebnis in der Sitzung am 10. Oktober 2018 beraten.

Vermögens- und Finanzlage

Die langfristigen Vermögenswerte – insbesondere die Sachanlagen – sind durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Umbaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert; die Liquidität ist gesichert. Die Eigenkapitalquote liegt bei 26,46 Prozent; der Cashflow beträgt 8.306 T€. Modernisierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln und in Einzelfällen, sofern möglich und es sich um aktivierungsfähige Maßnahmen handelt, über Sonderprogramme der KfW-Bank bzw. NRW.BANK und Darlehen finanziert. Sie sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Wesentliche wirtschaftliche Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.953 T€ ab. Geplant war ein Überschuss von 1.255 T€. Gegliedert nach Leistungsbereichen ergibt sich folgendes Bild:

Position	T€
Hausbewirtschaftung	1.863
Bau- und Verkaufstätigkeit	218
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-91
Betriebsergebnis	1.990
Betriebsneutrale Tätigkeit	256
Ergebnis vor Steuern	2.246
Steuern	-294
Jahresüberschuss	1.952
Einstellung in die Rücklagen	-739
BILANZGEWINN	1.213

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

Für 2019 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1.870 T€ gerechnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	26,46 %
Eigenkapitalrentabilität	3,4 %
Cashflow	8.306 T€
Fluktuationsquote	7,31 %
Durchschnittsmiete je m ²	6,01 €
Instandhaltungsaufwand je m ²	18,36 €
Modernisierung in Sachanlagen je m ²	9,28 €

Risikomanagementsystem

Die Genossenschaft verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem, das laufend den sich ändernden Erfordernissen angepasst und ausgebaut wird. Damit sind insbesondere die Anforderungen des KonTraG an die Genossenschaft erfüllt und auch die notwendige Transparenz ist in vollem Umfang gewährleistet. Angesichts der Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Mülheimer Wohnungsbau eG und der Mülheimer Wohnungsbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH in den letzten Jahren sowie der deutlich vergrößerten Belegschaft haben Vorstand und Aufsichtsrat das interne Kontrollsystem erweitert und eine interne Revision eingerichtet.

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 Annuitäten- und Abzahlungsdarlehen mit Zinsbindungen von 10 bis 20 Jahren sowie um Festzins-Zahler-Swaps mit einem Volumen von 17,82 Mio. €.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Von spekulativen Termin- oder Swappeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Im Hinblick auf die derzeitige Niedrigzinsphase haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die Annuitäten der in den nächsten Jahren zu prolongierenden Darlehen beizubehalten und die eingesparten Zinsen sowie die teilweise hohen Tilgungssätze für den schnelleren Abbau der Darlehensverbindlichkeiten zu nutzen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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 Modernisierungsbemühungen 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 sowie ein Expertenhearing unter dem Vorsitz des Mülheimer Sozialdezernenten Ulrich Ernst haben gezeigt, dass in der Kommune ein starker Bedarf am Neubau öffentlich geförderter Wohnungen besteht. Auf eine Verbindung mit dem Bau frei finanziert 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 strengt eine stärkere analytische Durchdringung des Immobilienbestandes an. Mehr zielgruppen-gerechte Angebote werden angestrebt.

Die Genossenschaft hat ihren Bestand von Gebäuden mit vorgehängten Fassaden analysiert und einen Modernisierungsprozess für diese Gebäude eingeleitet. Auch weiterhin haben viele Gebäude der Genossenschaft vorgehängte Fassaden, die in absehbarer Zeit saniert oder eher ersetzt werden müssen. 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. 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 Wohnungsbau eG in der Verantwortung, Stadtentwicklungsprojekte durchzuführen, die der Stabilisierung und Aufwertung der Innenstadt dienen.

Die demografische Entwicklung ist weiterhin schwer abzuschätzen und stark davon abhängig, in welcher Weise in den kommenden Jahren Zuwanderung nach Deutschland organisiert wird. Es ist jedoch noch bis 2030 mit einer Zunahme der Haushalte sowie einem steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung zu rechnen.

Die Genossenschaft erwartet daher auch weiterhin ein großes Interesse der Menschen an alternativen Wohnformen. Projekte wie LiNA, Wohnhof Fünfe 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 wird auf Grund der bestehenden Wirtschafts- und Finanzpläne sowie des Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramms durch Kontinuität und beständiges Wachstum geprägt sein. 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 seniorengerechte 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.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.440.238,00		150.991.271,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	53.207.351,00		53.847.926,00
Grundstücke ohne Bauten	2.170.218,52		2.210.728,11
Technische Anlagen und Maschinen	48.973,00		50.673,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.594,00		69.262,00
Anlagen im Bau	19.746.201,16		8.462.865,31
Bauvorbereitungskosten	129.426,21	225.801.001,89	107.687,07
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	866.412,50		960.974,66
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	12.100,00		10.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	2.854.377,09	500,00
Anlagevermögen insgesamt		228.655.378,98	218.687.851,74
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.519.524,42		4.633.994,42
Bauvorbereitungskosten	573.962,76		676.067,50
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.367.616,98		1.937.668,80
Unfertige Leistungen	7.999.087,58		8.069.776,86
Andere Vorräte	50.503,96		58.683,46
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	18.785.773,45	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	233.924,76		254.015,59
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36.340,51		174.038,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	310.391,63		74.258,08
Sonstige Vermögensgegenstände	1.250.166,57	1.830.823,47	2.035.840,60
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.000.537,89	2.467.214,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		84.452,77	103.555,52
BILANZSUMME		251.356.966,56	239.448.043,11

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	287.552,65		298.819,84
der verbleibenden Mitglieder	30.283.101,06		29.696.750,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	70.500,00	30.641.153,71	153.131,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 299.148,94 €			(317.999,26)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.370.732,42		5.174.482,48
davon aus Jahresüberschuss 2018 eingestellt 196.249,94 €			(214.382,40)
Bauerneuerungsrücklage	22.559.000,00		22.066.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2018 eingestellt 493.000,00 €			(617.000)
Andere Ergebnisrücklagen	6.735.000,00	34.664.732,42	6.685.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2018 eingestellt 50.000,00 €			(105.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.952.514,42		2.133.500,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	739.249,94	1.213.264,48	936.382,40
Eigenkapital insgesamt		66.519.150,61	65.271.302,07
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	3.703.079,00		2.959.191,00
Steuerrückstellungen	187.000,00		114.000,00
Sonstige Rückstellungen	402.223,82	4.292.302,82	612.053,13
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.136.596,25		151.641.906,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.627.275,12		2.033.074,45
Erhaltene Anzahlungen	15.101.738,18		12.408.191,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	756.682,92		662.447,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.149.348,35		2.329.025,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	185.172,12		413.048,39
Sonstige Verbindlichkeiten	371.494,22	180.328.307,16	980.868,73
davon aus Steuern 15.357,37 €			(540.441,29)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		217.205,97	22.934,40
BILANZSUMME		251.356.966,56	239.448.043,11

Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.063.940,73		31.346.354,84
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	3.127.725,11	35.191.665,84	2.316.667,38
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.257.154,16	1.597.118,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		116.729,23	81.231,27
Sonstige betriebliche Erträge		521.593,41	398.714,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.013.483,97		12.905.355,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.064.642,58	19.078.126,55	3.420.490,60
Rohergebnis		20.009.016,09	19.414.241,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	689.611,11		545.401,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	706.379,30	1.395.990,41	358.534,07
davon für Altersversorgung 660.170,03 €			(318.755,98)
Abschreibungen auf Sachanlagen		5.701.913,80	5.453.508,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.822.131,91	5.703.590,18
Erträge aus Beteiligungen		20,00	0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.407,84		5.545,51
davon aus verbundenen Unternehmen 12.407,84 €			(5.545,51)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.772,85	15.180,69	1.575,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.823.154,27	4.143.553,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		294.301,00	54.855,77
Ergebnis nach Steuern		2.986.725,39	3.161.917,83
Sonstige Steuern		1.034.210,97	1.028.417,47
Jahresüberschuss		1.952.514,42	2.133.500,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		739.249,94	936.382,40
BILANZGEWINN		1.213.264,48	1.197.117,96

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

1. 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 in 2018 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt worden. Kosten für Zusammenlegungen von Wohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. In der Position „Anlagen im Bau“ wurden Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 116.729,23 € 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 drei 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 3,21 Prozent (Vorjahr 3,68 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 577 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.

2. 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	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwerte 31.12.2018 €	Buchwerte 31.12.2017 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	246.412.541,09	3.549.071,23	0,00	0,00	249.961.612,32	95.421.270,09	4.100.104,23	0,00	0,00	99.521.374,32	150.440.238,00	150.991.271,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	60.768.749,94	1.024.504,12	0,00	-84.828,07	61.708.425,99	6.920.823,94	1.580.251,12	0,00	-0,07 0,07	8.501.074,99	53.207.351,00	53.847.926,00
Grundstücke ohne Bauten	2.210.728,11	793.373,00	918.710,59	84.828,07	2.170.218,59	0,00	0,00	0,00	0,07	2.170.218,52	2.210.728,11	
Technische Anlagen und Maschinen	227.769,13	9.192,45	6.128,30	0,00	230.833,28	177.096,13	10.890,45	6.126,30	0,00	181.860,28	48.973,00	50.673,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.375,72	0,00	0,00	0,00	506.375,72	437.113,72	10.668,00	0,00	0,00	447.781,72	58.594,00	69.262,00
Anlagen im Bau	8.462.865,31	11.226.165,71	0,00	57.170,14 0,00	19.746.201,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.746.201,16	8.462.865,31
Bauvorbereitungskosten	107.687,07	78.909,28	0,00	-57.170,14	129.426,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.426,21	107.687,07
	318.696.716,37	16.681.215,79	924.838,89	141.998,21 -141.998,21	334.453.093,27	102.956.303,88	5.701.913,80	6.126,30	0,07 -0,07	108.652.091,38	225.801.001,89	215.740.412,49
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	0,00	985.564,59	985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	960.974,66	0,00	94.562,16	0,00	866.412,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	866.412,50	960.974,66
Beteiligungen	989.800,00	0,00	0,00	0,00	989.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	989.800,00	989.800,00
Sonstige Ausleihungen	10.600,00	3.800,40	2.300,40	0,00	12.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.100,00	10.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	2.947.439,25	3.800,40	96.862,56	0,00	2.854.377,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.854.377,09	2.947.439,25
Anlagevermögen insgesamt	321.644.155,62	16.685.016,19	1.021.701,45	141.998,21 -141.998,21	337.307.470,36	102.956.303,88	5.701.913,80	6.126,30	0,07 -0,07	108.652.091,38	228.655.378,98	218.687.851,74

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.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag in Höhe von 43.417,98 € (Vorjahr 0,00 €) 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:

	€
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	56.000,00
Jubiläum	44.111,00
Gewährleistung und noch aufzuwendende Kosten	302.112,82
Gesamtbetrag	402.223,82

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:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				gesichert*
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahre €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten (Vorjahreswerte)	159.136.596,25 (151.641.906,40)	9.622.082,06 (11.465.022,68)	149.514.514,19 (140.176.883,72)	26.369.786,90 (24.604.783,06)	123.144.727,29 (115.572.100,66)	159.136.596,25 (151.641.906,40)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern (Vorjahreswerte)	2.627.275,12 (2.033.074,45)	178.251,08 (97.038,89)	2.449.024,04 (1.936.035,56)	1.020.820,06 (418.173,94)	1.428.203,98 (1.517.861,62)	2.627.275,12 (2.033.074,45)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswerte)	15.101.738,18 (12.408.191,02)	15.101.738,18 (12.408.191,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahreswerte)	756.682,92 (662.447,96)	756.682,92 (662.447,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahreswerte)	2.149.348,35 (2.329.025,56)	2.149.348,35 (2.329.025,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahreswerte)	185.172,12 (413.048,39)	185.172,12 (413.048,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte)	371.494,22 (980.868,73)	316.114,49 (931.103,92)	55.379,73 (49.764,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Gesamtbetrag Vorjahr)	180.328.307,16 (170.468.562,51)	28.309.389,20 (28.305.878,42)	152.018.917,96 (142.162.684,09)	27.390.606,96 (25.022.957,00)	124.572.931,27 (117.089.962,28)	161.763.871,37 (153.674.980,85)

*) gesichert durch Grundpfandrechte

9. Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerkpflichtigen Restlaufzeit unter 1 Jahr zum Vorjahr

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.136.596,25	9.622.082,06	151.641.906,40	11.465.022,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.627.275,12	178.251,08	2.033.074,45	97.038,89
Erhaltene Anzahlungen	15.101.738,18	15.101.738,18	12.408.191,02	12.408.191,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	756.682,92	756.682,92	662.447,96	662.447,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.149.348,35	2.149.348,35	2.329.025,56	2.329.025,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	185.172,12	185.172,12	413.048,39	413.048,39
Sonstige Verbindlichkeiten	371.494,22	316.114,49	980.868,73	931.103,92
Gesamtbetrag	180.328.307,16	28.309.389,20	170.468.562,51	28.305.878,42

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 118.272,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.698.714,91
Instandhaltungskosten	5.207.085,73
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	107.683,33
	13.013.483,97

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 1.846.978,61 €.

Sie betreffen mit 719.407,36 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „Stadtquartier Schlossstraße“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 588.371,25 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Gartenhöfe Saarn 2“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 487.200,00 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Fünter Hof“. 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	12.494
Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen	414
Erwerb Wohnimmobilie	335

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	1.090 T€	100 %	3 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.681 T€	50 %	-174 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es sich um die Werte zum 31.12.2018.

4. In den langfristigen Fremdmitteln sind fünf Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -3.452.720,95 €.
5. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft (Hauswart) sowie elf geringfügig Beschäftigte (Hauswarte).
6. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	9.041
Zugang	551
Abgang	336
Ende 2018	9.256

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 586.350,32 €.

7. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 12.100,00 €. 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
seit 1. Juli 2018

11. Mitglieder des Aufsichtsrates

Theodor Damann – Dipl.-Betriebswirt;
Aufsichtsratsvorsitzender

Ulrich Scholten – Oberbürgermeister,
stellv. 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

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

12. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 1.213.264,48 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 31. Dezember 2018 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, im April 2019

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Stellungnahme des Aufsichtsrates

zum Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2018

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.213.264,48 € 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 2019

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 ab 15.02.2018
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 ab 03.05.2018
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
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
45139 Essen

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
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
45478 Mülheim an der Ruhr

Fatma Ünal
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

Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 2
Telefon (0208) 696 12-0
Telefax (0208) 696 12-345
45468 Mülheim an der Ruhr
www.mwb.info
kontakt@mwb.info

