



Fairer wohnen!

Lagebericht und Jahresabschluss 2021

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Gemeinschaft

Sicherheit Mitbestimmung Transparenz

Modernisierung Alternative Wohnprojekte

Mehrgenerationen-Wohnen Service



Lagebericht und Jahresabschluss 2021

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Beschreibung Deckblatt:

AwIS-Mehrgenerationenhaus an der Friedhofstraße;

Quelle: MWB



Lagebericht und Jahresabschluss 2021

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
Internet: www.mwb.info
E-Mail: kontakt@mwb.info
Facebook: www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau
Instagram: 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 sowie als Immobilienmakler tätig. Sie bedient sich zur Durchführung dieser Tätigkeiten ihrer Tochtergesellschaft, der Mülheimer Wohnungsbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

Diese Diversifikation dient dazu, die vielfältigen Bedürfnisse der Mitglieder zu erfüllen. Sie ermöglicht es der MWB auch, die vorhandene Immobilienexpertise optimal auszunutzen, Synergien zu erzeugen und sich gegen Marktveränderungen abzusichern, um die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens langfristig zu sichern.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Obwohl der Wohnungsbestand der MWB seinen Schwerpunkt in Mülheim an der Ruhr hat, so ist der Einzugsbereich doch deutlich größer: Die Genossenschaft bewirtschaftet Mietwohnungen auch in Düsseldorf (ca. 315), Oberhausen (mehr als 130) und Wuppertal (etwa 100). 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 2022 in Kraft getretenen, qualifizierten Mietspiegel 6,47 Euro je Quadratmeter. Die Stadt liegt damit leicht über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen.

Die bundesweite Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt des Jahres 2021 3,1 Prozent nach nur 0,5 Prozent im Jahr 2020. Dies ist laut dem Bundesfinanzministerium zurückzuführen auf die Sondereffekte der Coronapandemie und den Anstieg der Energiepreise.

Wohnungsneubauten in Deutschland haben sich im November 2021 so stark verteuert wie seit 1970 nicht mehr. Hauptursachen sind die massiv gestiegenen Preise für Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmstoffe. Das geht aus den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hervor. Demnach sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich unter anderem die immens gestiegenen Materialpreise aus.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sind in zwölf Monaten um 15,7 Prozent gestiegen. Dies hat auch zu einem erheblichen Anstieg der Bau- und Modernisierungskosten im Jahr 2021 geführt, der auch für die MWB zu einer wirtschaftlichen Belastung geworden ist. Aufgrund dieser Teuerungen hat sich die Genossenschaft dazu gezwungen gesehen, die Mieten anzuheben. Dies betraf zum Jahreswechsel 2021/22 knapp 2.700 Mietverhältnisse. Die Genossenschaft hatte sich bei diesen Mieterhöhungen eine maximale Erhöhung um 40 Euro der Kaltmiete im Monat je Wohnung selbst auferlegt. Zudem hat sie allen Mieterinnen und Mietern zugesichert, Härtefallregelungen zu prüfen, um ihrer sozialen Verpflichtung nachzukommen.

In Mülheim an der Ruhr gibt es durch die am 1. Juni 2019 in Kraft getretene Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen eine ebensolche Kappungsgrenze. Jedoch werden Mieterhöhungen von der Genossenschaft nicht in einem solchen Maß vorgenommen, dass sie diese Grenze berühren würden. Die in Mülheim an der Ruhr geltende Mietstufe IV bedeutet andererseits, dass für neue Sozialwohnungen eine Miete von 6,40 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 Dezember 2018 Ergebnisse einer im Auftrag des Wirtschaftsministeriums vorgenommenen Vorausberechnung veröffentlicht. Diese kommt für Mülheim an der Ruhr für 2025 auf knapp über 171.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Am 30. Juni 2021 waren 172.317 Einwohner und Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz in Mülheim an der Ruhr gemeldet.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2021 ist die Mitgliederzahl angestiegen. Den 509 Abgängen aufgrund von Kündigungen sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 523 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2021 waren 9.197 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 9.183 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Anstieg von 14 Mitgliedern.

Der Vorstand ist bemüht, den Zuwachs an Geschäftsguthaben weiterhin zu begrenzen. Daher bietet die Genossenschaft, mit Wirkung zum 1. Januar 2022 nur noch solchen Personen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an, die einen Dauernutzungsvertrag abschließen, d.h. die im Begriff sind, eine Wohnung zu übernehmen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	5.069	993	167	875
Zugang 2021	28	23	1	1
Abgang 2021	3	1	74	1
Bestand am 31.12.2021	5.095	1.015	94	875

Der Objektbestand befindet sich in den Städten Mülheim an der Ruhr, Düsseldorf, Wuppertal und Oberhausen. Der Belegungsbindung unterlagen am 31. Dezember 2021 1.141 öffentlich geförderte Einheiten.

Die Anzahl der Wohnungen stieg um 28 Wohnungen. Dem gegenüber steht der Abgang von 3 Wohnungen durch Zusammenlegung.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei 7,75 Prozent (Vorjahr: 7,99 Prozent) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, zu kleine Wohnung, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Änderung des Familienstandes und Umzug in eine andere Stadt. Der Anteil der nicht beeinflussbaren Kündigungen beträgt 47 Prozent.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 1,48 Prozent (Vorjahr: 1,64 Prozent).

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,42 Prozent und ging somit gegenüber 2020 (1,52 Prozent) weiter zurück. Der modernisierungsbedingte, also gewollte Leerstand, hat an diesem Wert einen Anteil von 0,34 Prozentpunkten. Der Gewerbeleerstand beträgt 1,55 Prozent (im Vorjahr 1,80 Prozent). Die Veränderung ist fluktuationsbedingt.

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,86 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,84 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 10,53 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 8,32 € je m²).

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

	2021 EUR / m ² p.m.	2020 EUR / m ² p.m.	2019 EUR / m ² p.m.
Nettokaltmiete	5,86	5,84	5,60
Kalte Betriebskosten	1,68	1,66	1,68
Bruttokaltmiete	7,54	7,50	7,28

Der neue Mietspiegel für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 1. Januar 2020 – erarbeitet nach einer verbesserten und transparenteren Systematik – ist am

1. Januar 2022 fortgeschrieben worden. 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 5,46 Mio. € (16,00 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 2,65 Mio. € investiert werden. Zusammengefasst ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 8,11 Mio. € (23,78 € 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 2027 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Investitionen in die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands vor. Entscheidend sind hier jedoch die künftige Ausgestaltung der entsprechenden Förderbedingungen und die Fortschreibung der einschlägigen Wohnraummodernisierungsprogramme der KfW-Bankengruppe und der NRW.BANK.

Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit wurde seit dem Jahr 2020 durch die Coronakrise beeinflusst. Im Jahr 2021 konnten zwar viele Projekte weiter vorangebracht werden, doch noch immer stellt die Genossenschaft Verzögerungen bei Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren fest, die zumindest teilweise auf die Überlastung der Verwaltungen und die zusätzlichen Erschwernisse durch die Pandemie zurückzuführen sind.

AwIS-Mehrgenerationenhaus

Das Neubauprojekt an der Friedhofstraße für den Verein AwIS-Anders wohnen in Speldorf e.V. wurde im Winter 2021 abgeschlossen und bezogen im Dezember 2021. Entstanden sind 27 Wohnungen mit Größen von 53 bis 105 m², davon 9 Wohnungen öffentlich gefördert.

Mehrgenerationenhaus für Wohnsinn e.V.

19 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen hier für die Mitglieder des Vereins Wohnsinn e.V. an der Kapellenstraße in Oberhausen. Die Abrissarbeiten sind bereits im Gange. Der Bauantrag ist gestellt und der Baustart wird im Jahr 2022 sein.

Seniorenwohnen am Kuhlendahl

33 Seniorenwohnungen mit Größen von 40 bis 70 m² werden direkt neben dem Seniorenzentrum Haus Kuhlendahl gebaut. Die Rohbauphase hat bereits begonnen.

Mehrgenerationenhaus für Die Raumteiler e.V.

Ein großes Mehrfamilienhaus für den Verein Die Raumteiler e.V. entsteht an der Eichendorffstraße in Verbindung mit dem Neubauprojekt Scheffel4tel. 19 Wohnungen sind geplant, von denen 8 öffentlich gefördert sein werden. Hier wartet die Genossenschaft auf die Baugenehmigung.

Kindertagesstätte Wenderfeld

Am Wenderfeld entsteht eine neue Kindertagesstätte für das Deutsche Rote Kreuz Mülheim an der Ruhr. Die Bauarbeiten werden bis zum Ende des Sommers 2022 abgeschlossen sein.

Kindertagesstätte Teutonenstraße

Auf ihrem Grundstück an der Teutonenstraße in Mülheim an der Ruhr wird die MWB eine Kindertagesstätte errichten. Der Kleingartenverein, der diese Fläche in der Vergangenheit nutzen durfte, erhält die Möglichkeit, auf ein benachbartes Ersatzgrundstück - welches ebenfalls der MWB gehört - umzuziehen.

Soziales Neubauprojekt an der Parsevalstraße

Für die Graf-Recke-Stiftung wird eine Kindertageseinrichtung errichtet, sowie Gebäude für Wohngruppen junger Menschen. Auch ein Gebäude für eine Wohngemeinschaft älterer Menschen soll entstehen. Derzeit liegt der Bebauungsplanentwurf offen.

Mehrfamilienhaus Priesters Hof

Das Grundstück der ehemaligen Grundschule am Priesters Hof hat die MWB im Jahr 2020 von der Stadt Mülheim an der Ruhr erworben. Die Stadt hat den höchstmöglichen Kaufpreis realisiert. Sozialer Wohnungsbau ist damit an dieser Stelle nicht wirtschaftlich, doch es werden andere Optionen für Mietwohnungsbau erwogen.

Kindertagesstätte in Solingen

Die Stadt Solingen hatte gezielt nach einem Partner für den Bau einer neuen städtischen Kindertagesstätte gesucht. Im Rahmen des damit verbundenen Wettbewerbs formulierte die Kommune hohe Anforderungen an Architektur, Bauqualität und Nachhaltigkeit. Die Kindertagesstätte, die auf dem 3.500 Quadratmeter großen Gelände im Stadtteil Solingen-Wald entsteht, bietet Platz für sechs Gruppen von Kindern. Der Bauantrag ist gestellt. Bereits im Jahr 2023 könnte die neue Kindertagesstätte ihren Betrieb aufnehmen.

Allerlei Leben-Mehrgenerationenhaus

Die Stadt Gladbeck war auf der Suche nach einer Bauherrin, die auf dem Gelände der ehemaligen Herrmannschule ein Mehrfamilienhaus für den Verein „Allerlei Leben e.V.“ errichten würde. Geplant ist hier eine Modernisierung des alten Schulgebäudes sowie ein ergänzender Neubau, ähnlich wie beim Projekt Wohnhof Fünfte in Mülheim an der Ruhr.



Buntes Leben am Papenbusch

Die Hoffnungen der MWB auf den Beschluss eines Bebauungsplans für das Gelände am Papenbusch haben sich im Jahr 2021 nicht erfüllt. So gibt es zu diesem Projekt keine nennenswerten Fortschritte zu vermelden. Eine Ausnahme stellt die geplante Kindertagesstätte dar: Die Stadt hat positiv signalisiert, dass eine Baugenehmigung nach §34 BauGB erteilt werden kann, damit hier vorgezogen eine 6-zügige Kita entstehen kann. Die Vorbereitungen für dieses Neubauprojekt sind bereits angelaufen. Die Genossenschaft führt auch weiterhin Gespräche mit der Stadt und hofft, dass für die Restfläche im Jahr 2024 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen wird.

Bauträgergeschäft

Scheffel4tel

Auf der ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße beginnt im Jahr 2022 der Bau einer autofreien Siedlung mit 40 Kettenhäusern nebst Tiefgarage. Die Wohnflächen der Häuser liegen bei rd. 162 m². Der Baustart war aufgrund der Coronapandemie verschoben worden. Die MWB rechnet nun aber mit einer guten Nachfrage durch Kaufinteressenten.

Doppelhäuser am Wenderfeld

Auf dem oben bereits genannten Grundstück "Am Wenderfeld" werden in Nachbarschaft zu der neu entstehenden Kindertagesstätte zwei Doppelhäuser entstehen, welche im Herbst 2022 an die Eigentümer übergeben werden. Die Wohnflächen liegen bei rd. 150 m² zzgl. einer Kellerfläche von ca. 50 m² Nutzfläche sowie einer Garage.

August-Schmidt-Straße

Auf dem Gelände an der Ecke von Heinrichstraße und August-Schmidt-Straße werden ein Doppelhaus und vier Reihenhäuser entstehen. Der Bauantrag wird derzeit von der Stadtverwaltung geprüft.

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 105 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie zehn Auszubildende beschäftigt.

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

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

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

eMHergie GmbH

eMHergie ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft MWB, des kommunalen Wohnungsunternehmens SWB sowie des lokalen Energieversorgers medl. Sie wurde im März 2021 gegründet und steht für die Entwicklung nachhaltiger Energieprodukte. Die eMHergie GmbH wird die MWB strategisch dabei unterstützen, die Energiewende und die daraus erwachsenden Anforderungen zu bewältigen.

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 3.700 Miet- und Eigentumswohnungen betreibt sie das Facility Management für die Hauptfeuer- und Rettungswache der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie für Sonderimmobilien der Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH.

SMW GmbH

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

Volksbank Rhein-Ruhr eG

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

Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Sachanlagevermögen	244.874	246.435	-0,63
Finanzanlagevermögen	2.009	1.986	1,16
Umlaufvermögen	20.524	20.950	-2,03
Übrige Aktiva	50	64	-21,88
Bilanzsumme - Vermögen	267.457	269.435	-0,73
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	69.236	68.759	0,69
Fremdkapital	196.596	200.048	-1,73
Übrige Passiva	1.625	628	158,76
Bilanzsumme - Kapital	267.457	269.435	-0,73

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

Die Bilanzsumme ist um 1.978 T€ auf 267.457 T€ gesunken. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 1.538 T€ vermindert und das Umlaufvermögen um 426 T€ vermindert. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz Sachanlagevermögen in Höhe von 244.874 T€ (91,56 Prozent; Vorjahr: 91,46 Prozent), Finanzanlagen in Höhe von 2.009 T€ (1,16 Prozent; Vorjahr: 0,75 Prozent) und Umlaufvermögen in Höhe von 20.524 T€ (7,67 Prozent; Vorjahr: 7,78 Prozent).

Die Kapitalstruktur zeichnet sich durch Eigenkapital in Höhe von 69.236 T€ (25,89 Prozent; Vorjahr: 25,52 Prozent) und Fremdkapital in Höhe von 196.596 T€ (73,51 Prozent; Vorjahr: 74,25 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	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.346	1.642	-18,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	-67	582	-111,4
sonstige betriebliche Tätigkeit	-103	2	-5370,4
Betriebsergebnis	1.177	2.226	-47,2
Betriebsneutrale Tätigkeit	957	519	84,3
Ergebnis vor Steuern	2.134	2.745	-22,3
Steuern	-310	-467	-34,0
Jahresüberschuss	1.824	2.277	-19,9
Einstellung in die Rücklagen	-613	-1.071	-42,7
Bilanzgewinn	1.210	1.206	0,4

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 2021 mit einem Jahresüberschuss von 1.824 T€ ein gutes Ergebnis erwirtschaftet, mit dem die avisierte Planzahl von 1.673 T€ übertroffen wurde. Grund hierfür ist insbesondere das gute Ergebnis der Betriebsneutralen Tätigkeit.

Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit verminderte sich deutlich, da im Geschäftsjahr keine Bauträgermaßnahme abgeschlossen wurde. 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	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	25,89	25,52
Eigenkapitalrentabilität	%	3,08	3,99
Cashflow	T€	9.039	8.683
Fluktuationsquote	%	7,75	7,99
Durchschnittsmiete (mtl.)	€/m ²	6,46	6,26
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	19,62	19,44
Leerstandsquote	%	1,48	1,64
Modernisierung in Sachanlagen	€/m ²	4,16	5,69

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 Annuitäten- und Abzahlungsdarlehen mit Zinsbindungen

von 10 bis 30 Jahren sowie um Festzins-Zahler-Swaps mit einem Volumen von 18,71 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 auch im Jahr 2021 erhebliche Auswirkungen. Ökonomen sagen voraus, dass die Unsicherheit über den Pandemieverlauf die Investitionskraft von Unternehmen beeinträchtigt hat. Ebenso beeinträchtigt wurde die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Auch eine Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten werde auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr zu den 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 Einnahmen führen können. Ein Anstieg der Mietausfälle hat sich bis zur Drucklegung dieses Lageberichts im Bereich der Wohnungsmieten nur sehr schwach vollzogen. Im Gewerbe- und Gastronomiebereich hat die MWB mit Vereinbarungen gearbeitet, welche die Stundung von Mieten erlauben.

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 ist der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen auch weiterhin hoch. Es 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.

Das MWB-Handwerkerteam erlaubt es der Genossenschaft, auch zukünftig Wohnungen zu geringeren Kosten und mit einer großen Flexibilität zu modernisieren. Es wird sich damit auch künftig bezahlt machen.

Das Bauträgergeschäft soll im bisherigen Umfang fortgeführt werden. Gezeigt hat sich aus Sicht der Genossenschaft während der Pandemie, in den Jahren 2020 und 2021, dass die Nachfrage nach Wohnungseigentum weiterhin erheblich bleibt, und dass die Kunden dazu bereit sind, immer höhere Preise für Häuser und Eigentumswohnungen zu bezahlen. COVID-19 hatte bisher keinen sichtbaren Effekt.

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. Am 30. Juni 2021 waren 172.317 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die weitere Bevölkerungsentwicklung ist stark abhängig von künftigen Flüchtlings- und Wanderungsbewegungen, welche aktuell nicht abzuschätzen sind.

Der schreckliche Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 hat bereits jetzt zu weiteren Störungen der Lieferketten, zur Verteuerung von Rohstoffen und insbesondere zu Preisanstiegen im Energiesektor geführt. Die MWB geht in Folge des Krieges zudem von einer steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum aus, die aus den aktuellen Flüchtlingsbewegungen nach Deutschland erwächst. Welche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft der Ukrainekrieg zukünftig haben wird - und inwieweit sich dies auf die Tätigkeit der Genossenschaft auswirken wird - ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Die Genossenschaft beobachtet die Lage kritisch, sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen und prüft notwendige Maßnahmen.

Die Rahmenbedingungen der Energiewende stellen für Wohnungsbaugenossenschaften wie die MWB sowohl Risiko als auch Chance dar. Daher hat die MWB im Jahr 2020 die Gründung der Energiegesellschaft eMHergie GmbH vorbereitet. Um das neue Unternehmen aus der Taufe zu heben, hat sich die MWB mit dem Energiedienstleister medl und dem kommunalen Wohnungsunternehmen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH zusammengesetzt. Die neue Gesellschaft wird es erlauben, Strom aus Solaranlagen sowie aus Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung zu günstigen Preisen an die eigenen Mieter abzugeben, ohne dass üblicherweise drohende steuerliche Probleme auftreten.

In diesem Zusammenhang befasst sich die MWB auch mit der Zukunft der E-Mobilität. Geprüft wird, welchen Bedarf die Mitglieder an Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes haben, und wie sich dieser Bedarf künftig entwickeln kann. Zum Aufbau einer Ladeinfrastruktur kann die eMHergie GmbH eine sinnvolle Partnerin sein.

Als eine besondere Herausforderung erkennt die Genossenschaft die Auswirkungen des Klimawandels auf Wasserwirtschaft und Grünflächenmanagement 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 Genossen-

schaft sowie in Abstimmung mit externen Beratern praktikable Wege zu definieren, wie der Wasserverbrauch in den Beständen verringert werden kann, 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 CO₂-Reduktion fließen in die Überlegungen der Arbeitsgruppe mit ein.

Auch die CO₂-Bepreisung und der damit verbundene Zertifikatehandel werden in den kommenden Jahren einen wachsenden Einfluss auf die Energiepreise haben. Seit dem 1. Januar 2021 gilt der neue CO₂-Preis auch für Gebäude. Nach jetzigen Schätzungen steigen die Energiepreise um rund acht Cent pro Liter Heizöl und sechs Cent pro Kilowattstunde Gas. Wie sich die weitere Preisentwicklung vollzieht, ist noch nicht abzuschätzen. Noch hat die Bundesregierung nicht die Frage beantwortet, wie die zusätzlichen Kosten zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden sollen.

Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes haben Bundestag und Bundesrat eine Änderung der Betriebskostenverordnung beschlossen. Sie legt fest, dass Vermieter die Kosten für die Kabel-TV-Grundversorgung künftig nicht mehr ohne weiteres auf ihre Mieter umlegen dürfen. Für Bestandsanlagen gibt es allerdings eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024.

Die MWB arbeitet aktuell daran, andere vertragliche Lösungen mit den Kabelnetzbetreibern und Mietern zu finden. Dies könnte die Umlage auch künftig erlauben, während zugleich ein Kündigungsrecht für einen individuellen Ausstieg aus der Finanzierung und der Nutzung des Breitbandanschlusses eingeräumt wird. Die Genossenschaft arbeitet daran, andere vertragliche Lösungen mit den Kabelnetzbetreibern und Mietern zu finden, um auch nach Ablauf der Übergangsfrist eine kostengünstige Versorgung zu ermöglichen.

Prognosebericht

Die MWB hat bis zum Ende des Jahres 2021 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. Dem dient auch der Aufbau des MWB Serviceportals, dessen Start in 2021 erfolgt ist. Das Portal wird die Erreichbarkeit des Mieter- und Kundenservice weiter verbessern.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von 1.494 T€ erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	Plan 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	26.255
Instandhaltungsaufwendungen	5.200
Abschreibungen	7.004
Aufwendungen Geschäftsbesorgung	6.608
Zinsaufwendungen	3.454

Mülheim an der Ruhr, den 19. April 2022

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	EUR	2021 EUR	2020 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.644.443,00		151.580.083,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.530.784,00		86.926.086,00
Grundstücke ohne Bauten	2.992.377,55		2.773.003,47
Technische Anlagen und Maschinen	45.950,00		43.138,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.580,00		37.248,00
Anlagen im Bau	4.944.411,36		4.952.587,30
Bauvorbereitungskosten	615.973,05		122.524,36
Geleistete Anzahlungen	73.120,08	244.873.639,04	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Beteiligungen	1.014.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	8.170,00		9.910,00
Andere Finanzanlagen	500,00	2.009.034,59	500,00
Anlagevermögen insgesamt		246.882.673,63	248.420.444,72
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.293.133,38		4.588.140,12
Bauvorbereitungskosten	1.101.952,81		1.009.598,80
Grundstücke mit unfertigen Bauten	914.399,10		0,00
Unfertige Leistungen	9.764.738,41		9.405.446,55
Andere Vorräte	27.366,31		45.130,39
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	16.376.667,76	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	198.462,83		203.967,42
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	23.917,80		776.961,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	489.081,37		77.259,74
Sonstige Vermögensgegenstände	1.147.663,34	1.859.125,34	925.765,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.288.142,19	3.643.010,17
Umlaufvermögen insgesamt		20.523.935,29	20.950.357,79
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		49.806,25	64.346,39
BILANZSUMME		267.456.415,17	269.435.148,90

PASSIVA	EUR	2021 EUR	2020 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	448.708,76		435.332,08
der verbleibenden Mitglieder	30.283.402,13		30.261.677,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen	128.750,00	30.860.860,89	305.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 298.347,87 € (Vorjahr: 337.822,89 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.988.638,71		5.805.322,43
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt 183.316,28 € (Vorjahr: 230.881,72 €)			
Bauerneuerungsrücklage	24.252.000,00		23.865.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt 387.000,00 € (Vorjahr: 756.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	6.924.000,00	37.164.638,71	6.881.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt 43.000,00 € (Vorjahr: 84.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.823.802,92		2.276.558,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	613.316,28	1.210.486,64	1.070.881,72
Eigenkapital insgesamt		69.235.986,24	68.759.508,32
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	5.207.965,00		4.532.721,00
Steuerrückstellungen	146.000,00		223.000,00
Sonstige Rückstellungen	916.647,10	6.270.612,10	1.037.671,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.374.471,46		177.952.587,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.088.276,26		2.283.290,43
Erhaltene Anzahlungen	10.835.345,27		11.149.692,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.166,84		796.339,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.851,78		1.440.847,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.303,92		128.141,91
Sonstige Verbindlichkeiten	687.865,11	190.325.280,64	503.746,47
davon aus Steuern 190.132,98 € (Vorjahr: 72.088,88 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.624.536,19	627.602,03
BILANZSUMME		267.456.415,17	269.435.148,90

Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.938.439,53		34.185.877,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	35.938.439,53	6.990.699,88
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.366.044,97	-2.849.806,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.850,88	135.489,92
Sonstige betriebliche Erträge		1.223.318,88	801.196,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.058.562,97		15.555.299,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.073.268,08	17.131.831,05	2.468.613,46
Rohergebnis		21.433.823,21	21.239.545,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	782.257,88		776.266,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	732.375,42	1.514.633,30	737.453,84
davon für Altersversorgung 672.585,62 € (Vorjahr: 678.522,01 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		6.938.209,40	6.652.805,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.497.575,23	6.771.788,99
Erträge aus Beteiligungen		15,00	15,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.812,71	5.844,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.359.221,33	3.570.020,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		309.618,82	468.940,22
Ergebnis nach Steuern		1.820.392,84	2.268.129,43
Sonstige Steuern		-3.410,08	-8.428,99
Jahresüberschuss		1.823.802,92	2.276.558,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		613.316,28	1.070.881,72
BILANZGEWINN		1.210.486,64	1.205.676,70

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 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, 16. Oktober 2020). 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 2021 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 37.850,88 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 abgeschrieben. Neu erstellte freistehende Garagen werden auf 25 Jahre und ab 2021 auf 20 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 1,87 Prozent (Vorjahr 2,3 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 513 T€.

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

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

Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Erbbauzinsen 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	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK	Kumulierte	Abschreibungen	Abschreibungen	Kumulierte	Buchwerte	Buchwerte
	zum 01.01.2021	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	zum 31.12.2021	Abschreibungen 01.01.2021	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Abschreibungen 31.12.2021	am 31.12.2021	am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	259.048.859,07	1.585.005,88	0,00	6.832.087,05	267.465.952,00	107.468.776,07	4.352.732,93	0,00	111.821.509,00	155.644.443,00	151.580.083,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	99.563.223,13	1.160.511,97	8.083.180,78	0,00	92.640.554,32	12.637.137,13	2.565.221,97	3.092.588,78	12.109.770,32	80.530.784,00	86.926.086,00
Grundstücke ohne Bauten	2.773.003,54	1.640.258,33	0,00	-1.420.884,25	2.992.377,62	0,07	0,00	0,00	0,07	2.992.377,55	2.773.003,47
Technische Anlagen und Maschinen	200.507,09	12.408,50	21.337,17	0,00	191.578,42	157.369,09	9.586,50	21.327,17	145.628,42	45.950,00	43.138,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.930,02	0,00	0,00	0,00	159.930,02	122.682,02	10.668,00	0,00	133.350,02	26.580,00	37.248,00
Anlagen im Bau	4.952.587,30	5.401.244,15	0,00	-5.409.420,09	4.944.411,36	0,00	0,00	0,00	0,00	4.944.411,36	4.952.587,30
Bauvorbereitungskosten	122.524,36	495.231,40	0,00	-1.782,71	615.973,05	0,00	0,00	0,00	0,00	615.973,05	122.524,36
Geleistete Anzahlungen	0,00	73.120,08	0,00	0,00	73.120,08	0,00	0,00	0,00	0,00	73.120,08	0,00
	366.820.634,51	10.367.780,31	8.104.517,95	0,00	369.083.896,87	120.385.964,38	6.938.209,40	3.113.915,95	124.210.257,83	244.873.639,04	246.434.670,13
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59	0,00	0,00	0,00	985.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	985.564,59	985.564,59
Beteiligungen	989.800,00	25.000,00	0,00	0,00	1.014.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.014.800,00	989.800,00
Sonstige Ausleihungen	9.910,00	0,00	1.740,00	0,00	8.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.170,00	9.910,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	1.985.774,59	25.000,00	1.740,00	0,00	2.009.034,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2.009.034,59	1.985.774,59
Anlagevermögen insgesamt	368.806.409,10	10.392.780,31	8.106.257,95	0,00	371.092.931,46	120.385.964,38	6.938.209,40	3.113.915,95	124.210.257,83	246.882.673,63	248.420.444,72

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 6.278,22 € (Vorjahr 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 Betrag in Höhe von 215.937,49 € (Vorjahr 173.731,40 €) 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	127.389,10
unterlassene Instandhaltung	621.000,00
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	85.000,00
Jubiläum	83.258,00
	916.647,10

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	174.374.471,46 (177.952.587,74)	10.755.097,46 (11.554.633,13)	163.619.374,00 (166.397.954,61)	37.810.473,41 (38.731.043,39)	125.808.900,59 (127.666.911,22)	174.374.471,46 (177.952.587,74)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.088.276,26 (2.283.290,43)	199.103,03 (195.014,17)	1.889.173,23 (2.088.276,26)	648.108,85 (688.759,68)	1.241.064,38 (1.399.516,58)	2.088.276,26 (2.283.290,43)
Erhaltene Anzahlungen	10.835.345,27 (11.149.692,09)	10.835.345,27 (11.149.692,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.166,84 (796.339,96)	809.166,84 (796.339,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.851,78 (1.440.847,95)	1.454.851,78 (1.440.847,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.303,92 (128.141,91)	75.303,92 (128.141,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	687.865,11 (503.746,47)	642.758,15 (457.896,06)	45.106,96 (45.850,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	190.325.280,64 (194.254.646,55)	24.771.626,45 (25.722.565,27)	165.553.654,19 (168.532.081,28)	38.458.582,26 (39.419.803,07)	127.049.964,97 (129.066.427,80)	176.462.747,72 (180.235.878,17)

*) 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 96.259,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	10.540.206,27
Instandhaltungskosten	5.401.522,41
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	116.834,29
	16.058.562,97

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 4.221.795,00 €.
- 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 119.845,00 € Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Wenderfeld“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

- Sie betreffen mit 50.000,00 € eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Baumaßnahme „KiTa Höherstraße, Solingen“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.
- Sie betreffen mit 50.000,00 € eine Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „KiTa Wenderfeld“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.
- Sie betreffen mit 4.000.000,00 € eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Beteiligung an der SMW GmbH. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da Vermögenswerte in entsprechender Höhe vorhanden sind.

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

	T€
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	8.040
Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen	442
Erwerb von Grundstücken	1.370
	9.852

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	1.095 T€	100 %	2 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.413 T€	50 %	-58 T€
eMHergie GmbH	Mülheim an der Ruhr	61 T€	33,33 %	-13 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es sich um die Werte zum 31.12.2021. Die eMHergie GmbH wurde am 12.03.2021 gegründet.

4. Am 31.12.2021 waren Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von 82.618,69 € angelegt.
5. In den langfristigen Fremdmitteln sind sechs Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -2.899.493,82 €.
6. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft (Hauswart) sowie neun geringfügig Beschäftigte (Hauswarte).

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2021	9.183
Zugänge	523
Abgänge	509
Bestand am 31.12.2021	9.197

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.725,02 € erhöht.

8. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 8.170,00 €, hiervon sind 7.000,00 € 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,
stellv. Vorsitzende

Martina Ellerswald – Amtsleiterin

Ulrich Ernst – Dezerent a. D.

Lothar Fink – Bankkaufmann, bis 22.06.2021

Bernd Fronhoffs – Richter a. D.

Maritha Goldau – Rentnerin

Wolfgang Haferkamp – Diplom-Ökonom, ab 22.06.2021

Helge Kipping – Vorstand Sparkasse

Andreas Schmidt – Rechtsanwalt

Klaudia Schmalenbach – Pfarrerin, ab 22.06.2021

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

13. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.210.486,64 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2021 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, den 19. April 2022

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 zur Veräußerung des Objektes Haus der Wirtschaft an der Wiesenstraße. Weitere Schwerpunkte lagen im Engagement der Genossenschaft in Solingen sowie in der Zusammenarbeit mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr in der Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH. Ferner unterstützte der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Gründung der Projektgesellschaft eMHergie GmbH in Zusammenarbeit mit der medl GmbH und der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH zur Bewältigung der Zukunftsthemen der Genossenschaft in den Bereichen Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. Mai 2022 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.210.486,64 € 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 24. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Theodor Damann

Vertreter

Mustafa Altun 45476 Mülheim an der Ruhr	Horst Dartsch 45478 Mülheim an der Ruhr	Claudia Leyendecker 45468 Mülheim an der Ruhr
Michael Gatzke 445470 Mülheim an der Ruhr	Uwe Hutta 46244 Bottrop	Ulrich Schallwig 45468 Mülheim an der Ruhr
Jürgen Arens 45479 Mülheim an der Ruhr	Susanne Dodd 45479 Mülheim an der Ruhr	Michaela Limp 45475 Mülheim an der Ruhr
Michael Gatz-Kippert 45472 Mülheim an der Ruhr	Christel Kaiser 45472 Mülheim an der Ruhr	Walter Schernstein 45470 Mülheim an der Ruhr
Helga Banke 44789 Bochum	Kathrin Dörr 45481 Mülheim an der Ruhr	Angelika Limp 45478 Mülheim an der Ruhr
Udo Geifes 45473 Mülheim an der Ruhr	Cornelia Kaiser 45470 Mülheim an der Ruhr	Martin Schersching 45479 Mülheim an der Ruhr
Elisabeth Berg 45472 Mülheim an der Ruhr	Sandra Duden 45470 Mülheim an der Ruhr	Friedel Marks 40476 Düsseldorf
Annegret Gensinger 45472 Mülheim an der Ruhr	Renate Kaufmann 45475 Mülheim an der Ruhr	Dennis Schneider 45481 Mülheim an der Ruhr
Margarete Bienko 45472 Mülheim an der Ruhr	Kevin Ernst 45476 Mülheim an der Ruhr	Kamile Mola 45476 Mülheim an der Ruhr
Ute Goman 45473 Mülheim an der Ruhr	Heinz Klöckner 45475 Mülheim an der Ruhr	Jürgen Schwalb 45473 Mülheim an der Ruhr
Ulrike Bockermann 45470 Mülheim an der Ruhr	Ev. Kirchenkreis An der Ruhr 45468 Mülheim an der Ruhr	Rudolf Nass 45131 Essen
Michael Guhl 45481 Mülheim an der Ruhr	Volker Kluge 45470 Mülheim an der Ruhr	Werner Seeger 45478 Mülheim an der Ruhr
Bernd Bohnes 45473 Mülheim an der Ruhr	Natalie Fiebig 45476 Mülheim an der Ruhr	Ute Nieskens 40476 Düsseldorf
Patricia Heidecker 45479 Mülheim an der Ruhr	Jan Gerrit Kühlen 45149 Essen	Petra Seven 45478 Mülheim an der Ruhr
Sabine Broeker 45476 Mülheim an der Ruhr	Friedhelm Focke 45478 Oberhausen	Gabriella Nowack 52538 Gangelt-Birgden
Gisela Hoemke 45468 Mülheim an der Ruhr	Hans Jürgen Laufer 45478 Mülheim an der Ruhr	Wolfgang Sickinger 45481 Mülheim an der Ruhr
Ralf Collenburg 45468 Mülheim an der Ruhr	Karl Leichter 45479 Mülheim an der Ruhr	Elke Oesterwind 45481 Mülheim an der Ruhr
Franz-Josef Hölker 45470 Mülheim an der Ruhr	Ulrike Rühl 45476 Mülheim an der Ruhr	Margot Stange 40476 Düsseldorf

Vertreter

Mustafa Okur
45473 Mülheim an der Ruhr

André Steinberg
45472 Mülheim an der Ruhr

Ernst Osterhage
45468 Mülheim an der Ruhr

Guido Steinhoff
44309 Dortmund

Stefanie Pac
45479 Mülheim an der Ruhr

Andres G. Theis
45472 Mülheim an der Ruhr

Regina Pahl
45472 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Thiele
45481 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Petruich
26655 Westerstede

Ramona Thieme
45481 Mülheim an der Ruhr

Jutta Pickart
45472 Mülheim an der Ruhr

Fatma Uenal
45476 Mülheim an der Ruhr

Markus Püll
45468 Mülheim an der Ruhr

Karin Viellieber
46147 Oberhausen

Timon Rhein
45470 Mülheim an der Ruhr

Fabio Viviani
45473 Mülheim an der Ruhr

Otto Rinke
45472 Mülheim an der Ruhr

Marc Vogel
45473 Mülheim an der Ruhr

Lars von der Gönna
45473 Mülheim an der Ruhr

Werner von Parzotka-Lipinski
45475 Mülheim an der Ruhr

Dirk von Wedelstädt
45468 Mülheim an der Ruhr

Andre Weide
45479 Mülheim an der Ruhr

Sylvia Westerbur
45481 Mülheim an der Ruhr

Joachim Wischerhoff
45473 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Wisniewski
45468 Mülheim an der Ruhr

Azra Zürn
45472 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
kontakt@mwb.info

