



Erster Spatenstich des alternativen Wohnprojekts LiNA am Kloster Saarn

Geschäftsbericht 2015

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

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



Geschäftsbericht 2015

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Umschlagfoto: Erster Spatenstich des alternativen Wohnprojekts LiNA am Kloster Saarn. Zusammen mit verschiedenen Initiativen und Vereinen aus Mülheim an der Ruhr und Umgebung realisiert MWB individuelle, auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmte, neue Wohnformen.

Geschäftsbericht 2014

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
Free Call: 0800 454 2000
Telefax: 0208 696 12-345
Internet: www.mwb.info
E-Mail: kontakt@mwb.info

Lagebericht des Vorstands

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltproduktion hat sich 2015 nur mäßig entwickelt. In den USA und Großbritannien sowie im Euroraum setzte sich der Aufschwung fort. In einer Reihe von Schwellenländern hat sich die Wirtschaftslage dagegen weiter verschlechtert. Insbesondere häufen sich die Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China. Der Strukturwandel dort belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft kämpft zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.

In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie verbindet historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Ankaufprogramme für Wertpapiere, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien und eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. Die US-Notenbank weitete das gehaltene Wertpapiervolumen nicht mehr aus und stellte Leitzinsanhebungen in Aussicht. Die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan haben hingegen angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und einer zu niedrigen Inflation ihre Ankaufprogramme massiv ausgeweitet.

Im Euroraum hat sich die Erholung im Verlauf des Jahres 2015 gefestigt. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euros hat die Produktion insgesamt deutlich zugelegt. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach kräftigem Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euro-Länder im Frühjahr

positive Expansionsraten. Die Arbeitslosigkeit ging im Euroraum weiter zurück und lag im August 2015 bei elf Prozent. Dabei zeigen sich zwischen den großen Volkswirtschaften deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote gestiegen, während sie sich in Spanien verringert hat. Dennoch liegt sie dort mit 22,2 Prozent weiterhin auf hohem Niveau. In Folge der erneut gesunkenen Energiepreise stagnierten die Verbraucherpreise im Euroraum.

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im Jahresdurchschnitt positiv entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 1,7 Prozent gewachsen, was erneut auf den Anstieg des privaten Konsums und die steigenden Arbeitseinkommen zurückzuführen ist. Mit Übergangsfristen in bestimmten Branchen wurde ein allgemeiner Mindestlohn von 8,50 Euro pro Stunde eingeführt. Bei erneut gestiegener Zahl der Erwerbstätigen ging die Arbeitslosenquote weiter auf 6,1 Prozent im Dezember 2015 zurück. Angesichts nur geringer Preissteigerungen erhöhte sich das real verfügbare Einkommen spürbar um 2,2 Prozent und trug zu einer lebhaften Binnen- nachfrage bei. Auch die Ausgaben des Staates und die Investitionen der Unternehmen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 Prozent mehr in Ausrüstungen als im Jahr zuvor, was zum Teil auf die Ausgaben für die Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen zurückgeht. Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen ebenfalls leicht um 0,2 Prozent. Die Zinsentwicklung verlief 2015 durchweg negativ.

Am Immobilienmarkt setzte sich der Aufwärtstrend des Vorjahrs weiter fort. Bis September 2015 wurden 4,8 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt. Die Nettokaltmieten stiegen im Bundesdurchschnitt um moderate 1,5 Prozent, wobei der Anstieg bei den Neu- und Wiedervermietungs-mieten wie im Vorjahr mit 3,5 Prozent deutlich stärker war. Die Investitionen in den Wohnungsbau zogen kräftig an; die Baukonjunktur erhielt Rückenwind durch einen beträchtlichen Nachfrageschub seitens der Unternehmen sowie der öffentlichen Hand. Dem Wohnungsbau kamen zudem die vorteilhaften Finanzierungskonditionen zugute.

Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Die positive Dynamik der Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen setzt sich fort, wobei der Schwerpunkt weiterhin in den Ballungsgebieten liegt. Es werden wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet als in den Vorjahren, fast die Hälfte davon als Eigentumswohnungen. Auch die Zahl der fertiggestellten Um- und Ausbauten hat zugenommen, was vermutlich auf den steigenden Nachfragedruck in bestimmten Regionen zurückzuführen ist. Auch wenn der Neubau zunimmt, wird das Wohnungsangebot vor Ort im Wesentlichen von den Beständen geprägt. So haben die im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. organisierten Unternehmen erneut mehr als die Hälfte (rd. 61 Prozent) ihrer Investitionen in Bestandsmaßnahmen realisiert.

Die Bevölkerungszahl im größten Bundesland hat weiter zugenommen. Ursächlich hierfür sind die nach wie vor hohen Zuwanderungszahlen aus dem EU-Ausland. Hinzu kommt seit 2014 ein starker Zuzug von Flüchtlingen und Asylsuchenden aus den Kriegs- und Krisenländern Syrien, Irak und Afghanistan sowie aus den Balkanländern. Der sprunghafte Anstieg der Zahl von Asylsuchenden stellt die zuständigen Verwaltungen und in der Folge auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. So werden Geflüchtete sowohl in Bestandswohnungen als auch in neu erstellten zentralen Einrichtungen untergebracht.

Die räumlichen Muster der Preise für Eigentum und für Mieten haben sich nicht verändert. Das Rheinland sowie die Stadt Münster heben sich deutlich vom Umland ab. Wohnen wird insgesamt teurer, wobei die preisgünstigsten Mieten am stärksten steigen. Der landesweite Anstieg in diesem Marktsegment beträgt 2,6 Prozent und liegt somit höher als bei Neubauten und mittleren Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen. Um einkommensschwachen Haushalten ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen hat die Landesregierung zum 1. Juli 2015 eine Mietbegrenzungsverordnung erlassen, die vorsieht, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Woh-

nungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Die sogenannte „Mietpreisbremse“ gilt zurzeit in 22 Kommunen, darunter Düsseldorf. Mülheim an der Ruhr und Wuppertal gehören nicht dazu.

Die Wohnungsmieten im Ruhrgebiet sind im Vergleich zu anderen Teilregionen Nordrhein-Westfalens im Durchschnitt als bezahlbar einzuschätzen. Das Mietniveau ist für einen Ballungsraum verhältnismäßig niedrig und als positiver Standortfaktor mit hoher Bedeutung für die Lebensqualität nicht nur einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu werten. Für Vermieter birgt das niedrige Mietniveau jedoch auch das Problem mangelnder Refinanzierungsmöglichkeiten von Modernisierungsmaßnahmen.

Auf dem Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet führt der eher geringe Neubau-Anteil zu einer zunehmenden Bedeutung von Maßnahmen im Wohnungsbestand. Auf Grund der im Landesvergleich deutlich älteren Bausubstanz sind erhebliche Bestandsinvestitionen notwendig, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Die alternde Gesellschaft und steigende Nebenkosten erhöhen den Modernisierungsdruck insbesondere hinsichtlich der Schaffung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen sowie der energetischen Gebäudesanierung. Ausstattungen, Größe und Grundrisse der Wohnungen müssen an geänderte Lebensstile und sich wandelnde Bedarfe angepasst werden, um weiterhin marktgängig zu sein. Da entsprechende Maßnahmen nicht immer im Bestand sinnvoll sind, kommt bei erhöhtem Leerstand dem Ersatzneubau steigendes Gewicht zu.

Die Lage in Mülheim an der Ruhr

Der Immobilienmarkt in Mülheim an der Ruhr ist von den im Ruhrgebietsvergleich mit bis zu 6,50 € je m² höchsten Wiedervermietungspreisen geprägt. Auch die Preise für neugebaute Einfamilienhäuser liegen mit durchschnittlich 400.000 Euro am oberen Rand, wobei die Preisspanne erheblich ist. Noch stärker heben sich die Angebotspreise für Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen im Bestand von den Nachbarstädten ab.

2015 wurden in Mülheim an der Ruhr 323 Wohnungen und 210 Wohngebäude fertig gestellt (2014: 284 bzw. 321) und somit 39.831 m² neue Wohnfläche geschaffen. Der Bestand an Wohngebäuden stieg erneut von 30.651 auf 30.753. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr betrug im Berichtsjahr 92.750; 2014 waren es 92.458.

Zum Zeitpunkt der letzten Wohnungsleerstandsuntersuchung der Stadt Mülheim an der Ruhr am 1. Januar 2012 standen 5,32 Prozent der Wohnungen leer. Jeder Person standen 2015 durchschnittlich 43,26 m² Wohnraum zur Verfügung. Durchschnittlich lebten 1,8 Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Einwohner stieg um 1,3 Prozent auf 170.901 (Vorjahr: 168.690).

Situation der Genossenschaft

Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt von der Realisierung des Stadtentwicklungsprojekts „Ruhrquartier“ und zusätzlichem Instandhaltungsaufwand für die Bestandsimmobilien. Dennoch hat die Mülheimer Wohnungsbau eG mit einem Jahresüberschuss von 1.219 T€ ein gutes Ergebnis erwirtschaftet. Es liegt geringfügig unter dem Ergebnis des Vorjahres von 1.263 T€. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen um 3,53 Mio. € auf 27,69 Mio. €. Trotz des Anstieges der Geschäftsguthaben sank die Eigenkapitalquote aufgrund der hohen Investitionen um 1,5 Prozentpunkte auf 25,6 Prozent.

Der Vorstand hat die Entwicklung der Geschäftsguthaben sehr genau beobachtet und den 2014 gefassten Beschluss zur Begrenzung der Übernahme weiterer Anteile auf maximal 40 Stück pro Mitglied im Berichtsjahr bis Ende 2016 verlängert. Trotzdem sind die Geschäftsguthaben unvermindert stark angestiegen, was den Vorstand Anfang 2016 schließlich dazu veranlasst hat, die Höchstzahl der Anteile pro Mitglied ab 1. April 2016 auf fünf zu beschränken. Dies ist die laut Satzung erforderliche Zahl von Geschäftsanteilen, die bei Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu übernehmen sind, und entspricht einer Einlage von 1.250 €. Die neue Begrenzung gilt zunächst bis zum 31. Dezember 2017. Die Nachhaltigkeit der Dividende und die

gute Versorgung der Mitglieder, mithin die Entwicklung der Genossenschaft als Vorteilsgemeinschaft, genießen nach Auffassung des Vorstands Priorität gegenüber den Interessen reiner Kapitalanleger.

Mitgliederentwicklung

2015 ist die Mitgliederzahl erneut gestiegen. Den 367 Abgängen aufgrund von Kündigungen – es handelt sich hierbei wegen der einjährigen Kündigungsfrist um die im Jahr 2014 ausgesprochenen – sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 585 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2015 waren 8.625 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 8.407 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Zuwachs von 218 Mitgliedern.

Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen stieg durch den Erstbezug der „Gartenhöfe Saarn“, den Ankauf der Häuser Grenzstraße 30 in Oberhausen und Honigsberger Straße 34 in Mülheim an der Ruhr sowie Umbauten im Bestand um insgesamt 96 Einheiten. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten blieb unverändert. Den Zugängen aufgrund der Ankäufe und der Fertigstellung der Kindertagesstätte Kuhlendahl stehen Bestandsminderungen durch Umbauten in gleicher Anzahl gegenüber.

Am 31. Dezember 2015 bewirtschaftete die Mülheimer Wohnungsbau eG somit 4.851 Wohnungen und 133 Gewerbeeinheiten in 846 Häusern sowie 893 Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen.

Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 440 und stieg somit deutlich gegenüber dem vergangenen Jahr um 70. Die Fluktuationsquote stieg auf 9,07 Prozent (Vorjahr 7,78 Prozent).

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 2,86 Prozent. Hierbei handelt

es sich zum großen Teil um modernisierungsbedingten, also notwendigen, Leerstand. Es fällt zunehmend schwerer, direkte Anschlussvermietungen vorzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Ansprüche der Mietinteressenten. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, im Berichtsjahr eine Million Euro zusätzlich zu investieren, um den auf Grund der erhöhten Fluktuation gestiegenen Modernisierungsbedarf einzelner Wohnungen zügig zu beheben. In der Folge sind bereits leichte Entspannungstendenzen erkennbar. Ergebnisse können aber erst im Laufe des Jahres 2016 festgestellt werden. Die Beseitigung bzw. zumindest Verringerung des Wohnungsleerstandes hat für den Vorstand höchste Priorität.

Der Gewerbeleerstand beträgt 13,21 Prozent (im Vorjahr 12,89 Prozent). Es ist gelungen, die Hälfte der in Folge des Wegfalls eines großen Mieters im Haus der Wirtschaft leerstehenden Flächen an ein Bildungszentrum für Gesundheitsfachberufe zu vermieten, das nach und nach weitere Mietanteile übernehmen wird. Hauptursache für den Anstieg im Berichtsjahr ist allerdings der Umbau der früheren MWB-Geschäftsstelle in der Adolfstraße 53. Diese Flächen werden zum 1. Juni 2016 als Wohnraum an eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte vermietet.

Somit liegt 2015 der Leerstand bei der Mülheimer Wohnungsbau eG insgesamt bei 4,14 Prozent.

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,21 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,12 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 8,03 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 8,06 € je m²). Insgesamt stieg die durchschnittliche Sollmiete um 0,08 € auf 5,53 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr hat MWB sich an der Erarbeitung des neuen, ab 1. Januar 2016 geltenden Mietspiegels für die Stadt Mülheim an der Ruhr beteiligt. Daran gemessen können die von der Genossenschaft erhobenen Mietpreise weiterhin als moderat bezeichnet werden.

In Folge einer Ausschreibung zur Pflege der Außenanlagen inklusive Winterdienst für den gesamten MWB-Bestand konnten bei insgesamt konstanten Kosten erhebliche Leistungsverbesserungen für die Mitglieder erzielt werden. An einer Umfrage, ob der Einbau von Kaltwasserzählern gewünscht sei, haben sich 56 Prozent der Dauernutzer beteiligt. Hiervon hat sich eine klare Mehrheit gegen den Einbau ausgesprochen, so dass die Abrechnung des Wasserverbrauchs weiterhin im Verhältnis der individuellen Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche erfolgt.

Bestandspflege

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

Die im Vorjahr begonnene Großmodernisierung der aus den 1970-er Jahren stammenden Hochhäuser an der Lerchenstraße 1, 3/5 und 13 in Mülheim-Winkhausen wurde fortgesetzt. Hausnummer 1 wurde 2015 fertiggestellt. Für die ab 2016 geplante Modernisierung der Häuser Nummer 3 und 5 hat die Genossenschaft umfangreiche Fördermittel der NRW.Bank generieren können. Darüber hinaus ist die Modernisierungsmaßnahme in das Programm „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“, eine Gemeinschaftsinitiative der Wohnungswirtschaft und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgenommen worden. Bis 2018 wird MWB gut 8,0 Mio. € in die Siedlung an der Lerchenstraße investieren. Die ebenfalls 2014 begonnene Großmodernisierung der Häuser Wiescher Weg 62-74 im Stadtteil Heißen ist abgeschlossen. Für die Ertüchtigung dieser Siedlung hat MWB insgesamt über 1,1 Mio. € aufgebracht.

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauun-

terhaltungsplan 4,60 Mio. € (14,68 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 3,26 Mio. € investiert werden. Zusammengekommen ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 7,86 Mio. € (25,05 € je m²). Die Höhe der getätigten Investitionen sowie die Tatsache, dass für das Jahr 2016 wiederum Investitionen in ähnlicher Höhe vorgesehen sind, unterstreichen die besonderen Bemühungen um den eigenen Wohnungsbestand.

Das im Jahr zuvor eingesetzte MWB-eigene Handwerkerteam hat die Erwartungen erfüllt. Gegenüber der Vergabe von Handwerkerleistungen an externe Firmen konnten auf Grund erhöhter Flexibilität und Effizienz die Kosten konstant gehalten werden. Das Team wurde um zwei zusätzliche Mitarbeiter ergänzt und umfasst jetzt acht Personen.

Im Gesamtinvest enthalten sind Aufwendungen von 679 T€ für den Regiebetrieb und das Modernisierungsteam.

Das langfristige Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde überarbeitet und bis zum Jahr 2021 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Aufwendungen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand vor. Die Aufwendungen sind aber auch entscheidend von der Fortschreibung der einschlägigen Wohnraummodernisierungsprogramme der KfW-Bank und der NRW.Bank abhängig.

Neu- und Umbau

Der Bau des „Ruhrquartiers“ als Teil des Stadtentwicklungsprojekts „Ruhrbania“ ist termingerecht zum 31. Dezember 2015 fertiggestellt worden. Neben dem Mülheimer Rathaus hat die Genossenschaft an der Ruhrpromenade 49 Eigentums- und 48 Mietwohnungen, bis zu 23 Gewerbe- und Gastronomieeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 141 Stellplätzen errichtet. 21 Wohnungen konnten bereits zum 1. Januar 2016 vermietet werden; zum Berichtszeitpunkt im Mai 2016 sind 38 Mietverträge unterzeichnet. Vier Arztpraxen haben ihre Räumlichkeiten mittlerweile bezogen.

Die Mietverträge für drei weitere Facharzt-niederlassungen sind unterzeichnet. Auch der Einzug einer Apotheke ist vertraglich vereinbart. Ein Gastronom hat sein Bistro im April 2016 eröffnet. Mit weiteren Mietinteressenten, insbesondere Gastronomen, werden intensive Verhandlungen geführt.

Im Bebauungsplangebiet U 17 in Mülheim-Heißen hat die Genossenschaft am Fünfter Weg 23 ein Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten unter dem Aspekt des barrierefreien und seniorengerechten Wohnens errichtet. Mit dem Bau wurde im Januar 2015 begonnen. Im Mai 2016 sind alle Wohnungen vermietet.

Die in Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst für eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte umgebauten Räumlichkeiten an der Kellermannstraße im Ortsteil Heimaterde sind im Berichtsjahr bezogen worden. Eine ebenfalls acht Pflegeplätze umfassende Wohngemeinschaft wird die ehemalige Geschäftsstelle der Genossenschaft an der Adolfstraße 53 anmieten. Mit den Vorbereitungen für den Umbau wurde 2015 begonnen.

Die auf dem Grundstück Kuhlendahl 106 a von MWB errichtete fünfzügige, integrative und daher barrierefreie Kindertagesstätte wurde fertiggestellt. Die Mieterin und Betreiberin Stadt Mülheim an der Ruhr hat die Immobilie im Sommer 2015 bezogen.

An der Grenzstraße 30 in Oberhausen baut MWB ein Seniorenwohnheim mit 74 Pflegeplätzen. Betreiber wird der DRK-Kreisverband Oberhausen e.V. sein. Der erste Spatenstich erfolgte im November 2015; die Fertigstellung ist für den Herbst 2017 geplant.

Wohnprojekte

Alle 47 Wohnungen des Mehrgenerationenwohnprojekts „Gartenhöfe Saarn“ an der Brüsseler Allee 9-13, bei dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner an der Gestaltung ihrer Mietwohnungen beteiligen konnten, wurden bis Februar 2015 bezogen. Sowohl Senioren als auch Familien mit Kindern haben dort ein auf ihre Anforderungen abgestimmtes Zuhause gefunden. Das Projekt wurde im März 2015 einer Delegation von Ver-

tretern der Bank des Europarats, der NRW.Bank und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vorgestellt.

Für die Initiative „Leben in Nachbarschaft – ALTERNATIV e.V.“ (Li.N.A.) baut MWB das denkmalgeschützte Haus Senfkorn an der Klosterstraße 60 in Saarn zur Nutzung als Gemeinschaftswohnprojekt um. Das Gebäude wird durch einen Neubau mit zehn Wohneinheiten erweitert, der sich in die dörfliche Struktur vor Ort einpasst. Im Altbau werden drei Wohnungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) ist 2015 rechtskräftig geworden. Der erste Spatenstich wurde im März 2016 getätigt.

Zusammen mit dem „Wohnhof Fünfte e.V.“ wird die Genossenschaft ein Wohnprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Schule am Fünfter Weg 30 realisieren. 2014 wurde ein Kooperationsvertrag zum Umbau des alten Schulgebäudes und zur Errichtung eines Neubaus geschlossen, in denen 33 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräume für Menschen mit und ohne Behinderungen entstehen sollen. Im Berichtsjahr wurden die Planungen gemeinsam mit dem Verein fortgesetzt.

Für ein weiteres Mehrgenerationenwohnprojekt hat MWB 2015 einen Kooperationsvertrag mit dem Verein „AwiS Anders wohnen in Speldorf e. V.“ geschlossen. Auf einem noch städtischen Grundstück an der Friedhofstraße sollen ca. 25 barrierearme Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume und eine Gästewohnung erbaut werden.

Unterbringung von Geflüchteten

Die allgegenwärtige Thematik der Unterbringung von Geflüchteten hat auch MWB im Berichtsjahr in außergewöhnlichem Maße beschäftigt. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat bis Mai 2016 rund 50 Wohnungen angemietet, die sie in Eigenregie belegt. Seit Frühjahr 2016 vermietet die Genossenschaft in Einzelfällen Wohnungen auch direkt an Personen mit gesichertem Aufenthaltstitel.

Mehrere an die MWB-Geschäftsstelle angrenzende Ladenlokale in der Friedrich-Ebert-Straße 4 und 6 wurden gegen Zahlung der Betriebskosten der Initiative „WiM – Willkommen in Mülheim“ zur Verfügung gestellt. Die ehrenamtlichen Helfer haben dort eine Art Warenhaus eingerichtet, über das sie von hilfsbereiten Mülheimern gespendete Kleidung und Haushaltsgegenstände an Neuankömmlinge verteilen.

Die Wohnprojekte „Wohnhof Fünfte“ und „AwiS Anders wohnen in Speldorf“ haben in Folge der ad-hoc-Unterbringung von Flüchtlingen durch die Stadt Mülheim an der Ruhr erhebliche Verzögerungen hinnehmen müssen. Die ehemalige Schule am Fünfter Weg 30 wurde bis März 2016 mit bis zu 80 Personen belegt. MWB hat die Planungen zum Um- bzw. Neubau an dieser Stelle im Berichtsjahr fortgesetzt. Der Kaufvertrag für die Immobilie soll im Mai 2016 geschlossen werden. Auch die Kaufverhandlungen über das städtische Grundstück an der Friedhofstraße, das für die Verwirklichung des AwiS-Projektes vorgesehen war, sind über Monate ausgesetzt worden, weil die Stadtverwaltung sämtliche eigene Immobilien auf die Eignung zur Unterbringung von Geflüchteten prüfen musste.

Ein Angebot der Genossenschaft, auf einem MWB-Grundstück an der Papenbuschstraße im Ortsteil Meltinghofen günstige Reiheneigenheime zu errichten, die anfangs zur Flüchtlingsunterbringung hätten genutzt und später zu günstigen Mieten an Familien mit geringen Einkommen hätten vermietet werden können, fand zunächst von fachlicher Seite großen Zuspruch. Proteste von Anwohnern und anschließende Irritationen in der Politik haben das Vorhaben schließlich scheitern lassen. MWB wird jetzt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einen Mix aus Einfamilienhäusern und sowohl freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern realisieren.

Bauträgergeschäft

Die Entwicklung des Bebauungsplangebiets U 17 in Heißen wurde 2015 fortgesetzt. Im Bereich der Straße „Am Bokenbeck“ wurden die letzten acht Doppelhaushälften fertiggestellt und ihren Erwerbern

übergeben. In direkter Nähe errichtet MWB unter der Adresse „Fünter Hof“ zunächst 14 Doppelhaushälften. Mit der Vermarktung wurde im April 2016 begonnen.

Die Eigentumswohnungen im „Ruhrquartier“ wurden sehr gut nachgefragt. Bis Ende 2015 waren 46 Kaufverträge notariell beurkundet. 21 Wohnungen wurden noch im Dezember ihren Erwerbern übergeben. Zum Berichtszeitpunkt im Mai 2016 sind 48 Wohnungen verkauft, die letzte Wohnung ist verbindlich reserviert.

Weitere Eigentumswohnungen wird MWB an der Brüsseler Allee in unmittelbarer Nachbarschaft der „Gartenhöfe Saarn“ errichten. Die Vermarktung startete ebenso wie der Vertrieb von sechs Reiheneigenheimen an der Heinrichstraße/August-Schmidt-Straße in Winkhausen im Frühjahr 2016.

Auf dem Grundstück an der Scheffelstraße/Ecke Bruchstraße sollen weiterhin ca. 46 bis 48 sogenannte Kettenhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet und vermarktet werden. Dazu muss mit Hilfe eines neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden, das mittlerweile für 2016 erwartet wird.

Der Vorstand ist aufgrund der bisherigen guten Erfahrungen im Bauträgergeschäft weiterhin bestrebt, Maßnahmen auf freien, MWB gehörenden Grundstücken durchzuführen.

Projektentwicklung

Nach den großen Stadtentwicklungsprojekten „Hauptfeuer- und Rettungswache“ und „Ruhrquartier“ ist MWB seit 2015 an der Revitalisierung der ehemaligen Kaufhofimmobilie in der Mülheimer Innenstadt beteiligt. Das Grundstück ist derzeit noch mit dem Kaufhausgebäude und einem Parkhaus bebaut. Eigentümer ist ein privater Investor. Der Kaufvertrag zum Erwerb des insgesamt rund 7.500 m² großen Grundstücks, von dem die Mülheimer Wohnungsbau eG eine Teilfläche von 2.400 m² übernimmt, wurde im Berichtsjahr geschlossen. Die Genossenschaft plant darauf die Errichtung einer fünfgeschossigen

Wohn- und Gewerbeimmobilie mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.000 m². Angestrebt ist ein Mix von Gastronomie, Büros und Wohnen.

Auf der anderen Teilfläche plant die Stadtquartier Schloßstraße GmbH (SQS GmbH), die von den Projektpartnern FORTRESS-Immobilien AG Düsseldorf und GRS Beteiligungen GmbH zur Entwicklung dieses Grundstücks gegründet wurde, neben Wohn- und Büroflächen auch die Ansiedlung eines Hotels und von Lebensmittelhändlern.

Der Bauantrag soll im Sommer 2016 eingereicht werden; die Fertigstellung ist für 2019 vorgesehen.

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 74 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie sieben Auszubildende beschäftigt.

Im Dezember 2015 hat die Geschäftsleitung die bestehende Versorgungsordnung zur Altersversorgung geschlossen. Der stetige Anstieg der Mitarbeiterzahl verbunden mit den auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase hohen Zuführungen zu den Rückstellungen machte diesen Schritt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig. Darüber hinaus resultieren aus der unterschiedlichen Bewertung der Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz auch zusätzliche Steuerbelastungen. Solange seitens der Gesetzgebung keine Anpassung des Steuerrechtes erfolgt, wird es für Unternehmen schwierig, künftig Mitarbeitern eine betriebliche Altersversorgung anzubieten.

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 wurde MWB von TOTAL E-QUALITY Deutschland e.V. für Chancengleichheit in der Personalpolitik ausgezeichnet. Im selben Jahr hat das Unternehmen das „audit berufundfamilie“ erstmals erfolgreich durchgeführt. Es befindet sich inzwischen in der Re-Auditierung „Konsolidierung“.

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

Der Verein wurde auf Initiative der Mülheimer Wohnungsbau eG gegründet und unterstützt in seiner Rolle als „Kümmerer“ und „Netzwerker“ sowohl die Seniorinnen und Senioren als auch die Jugendlichen in Mülheim an der Ruhr. Er berät über Dienstleistungen nach Qualitätsstandards (zum Beispiel über Pflegekooperationen), vermittelt diese und organisiert gemeinschaftliche Aktivitäten wie Stammtische, Feste oder Besichtigungen. Höhepunkte des vergangenen Jahres waren die Fahrten zum Weihnachtsmarkt in Waldbreitbach und der Besuch des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt in Köln, an denen insgesamt 260 Personen teilgenommen haben.

Der Verein Mülheimer Nachbarschaft entstand aus der Erkenntnis, dass ein intaktes Umfeld die Wohnzufriedenheit steigert. Hinzu kommt der Aspekt, älteren Bewohnern möglichst lange das Wohnen im eigenen Umfeld zu ermöglichen. Rechtlich ist der Verein selbstständig. Seitens MWB bestehen keinerlei vertragliche Verpflichtungen. Die Mitgliedschaft und die Teilnahme an den Veranstaltungen stehen allen Bürgerinnen und Bürgern offen.

Stiftung Mülheimer Wohnungsbau

Gemeinsam mit dem Mülheimer Nachbarschaft e.V. hat die Genossenschaft die Stiftung Mülheimer Wohnungsbau errichtet. Sie wurde am 29. Dezember 2014 von

der Bezirksregierung Düsseldorf anerkannt. Zwecke der Stiftung sind die Jugend- und Altenhilfe, die Förderung von Sport sowie von Kunst und Kultur. Im Berichtsjahr haben sich die Stiftungsorgane konstituiert. Erste Stiftungsmittel wurden ausgeschüttet.

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 knapp 2.000 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 Projektentwicklungsgesellschaft Mülheimer Facility Management Immobilienpartner GmbH i. L. (MFM) wurde 2008 als hundertprozentige Tochter der Genossenschaft gegründet. Gegenstand des Unternehmens waren die Durchführung von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen insbesondere an öffentlichen Gebäuden und deren Bewirtschaftung. Nachdem die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit mit Ablauf des Jahres 2010 eingestellt hatte, hat MWB 2014 ihre Liquidation beantragt.

Die SMW GmbH, an der die Genossenschaft zu 50 Prozent beteiligt ist, hält in ihrem Bestand das ca. 42.000 m² große Gelände der ehemaligen Lederfabrik Lindgens am Kassenberg, welches nach Weggang des letzten Mieters ab Mitte 2016 zur städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung steht.

Für die 2013 von der Genossenschaft übernommene Wohnungseigentumsverwaltungsgesellschaft IDS GmbH i. L. (Immobilien, Dienstleistung, Service GmbH) wurde 2014 die Liquidation beantragt. Die Verwalterverträge für die von ihr verwalteten Eigentums- und Mietwohnungen wurden auf die MWB GmbH übertragen.

Vertreterversammlung

Am 18. Juni 2015 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung im Haus der Wirtschaft 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.

Des Weiteren beschloss die Vertreterversammlung eine Neufassung der Wahlordnung, die sich an der aktualisierten Musterwahlordnung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. orientiert.

Gesetzlich vorgeschriebene Prüfung

Für das Geschäftsjahr 2014 fand die nach § 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung vom 16. Juni bis 17. Juli 2015 statt. Gemeinsam mit dem Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde das Ergebnis der Prüfung in der Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20. Oktober 2015 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 25,6 Prozent; der Cashflow beträgt 5.863 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 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.219 T€ ab. Geplant war ein Überschuss von 1.800 T€. Gegliedert nach Leistungsbereichen ergibt sich folgendes Bild:

	T€
Hausbewirtschaftung	535
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.005
Sonstige betriebliche und ordentliche Tätigkeit	17
Betriebsergebnis	1.557
Betriebsneutrale Tätigkeit	49
Ergebnis vor Steuern	1.606
Körperschaft- und Gewerbesteuer	-387
Jahresüberschuss	1.219
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-168
BILANZGEWINN	1.051

Für 2016 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2.168 T€ gerechnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	25,6 %
Eigenkapitalrentabilität	2,7 %
Cashflow	5.863 T€
Fluktuationsquote	9,07 %
Durchschnittsmiete	5,53 €
Instandhaltungsaufwand je m ²	16,84 €
Modernisierung in Sachanlagen je m ²	8,21 €

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; auch die notwendige Transparenz ist in vollem Umfang gewährleistet.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Mülheimer Wohnungsbau eG ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit Zinsbindungen von 10 bis 20 Jahren sowie um Festzins-Zahler-Swaps mit einem Volumen von 20,49 Mio. €. Nicht berücksichtigt sind öffentliche Darlehen, da diese regelmäßig eine längere Laufzeit aufweisen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Von spekulativen Termin- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Auf den Wohnungsmärkten können weiterhin anhaltende Entspannungstendenzen zu einer steigenden Fluktuations- und Leerstandsquote und somit zu einem Anstieg der Erlösschmälerung führen. Neue Mietwohnungen werden aus diesem Grund nur nach gründlicher Bedarfsanalyse errichtet.

Auch die Analyse des aktuellen Immobilienbestandes gewinnt zunehmend an Bedeutung, was die Genossen-

schaft mit dem Aufbau eines systematischen Portfoliomanagements unterstützt. So können mittel- und langfristige Bedarfe in der Bestandsentwicklung frühzeitig ermittelt werden. Insbesondere bei den vorgehängten Fassaden, die noch aus den 1970-er Jahren stammen, werden erhebliche Sanierungsaufgaben auf die Mülheimer Wohnungsbau eG zukommen. Der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen steigt außerdem durch die vermehrte Rückgabe langfristig vermieteter Einheiten, die zum Teil über Jahrzehnte ohne Mieterwechsel bewohnt waren. Um der hiermit einhergehenden Kostensteigerung wirkungsvoll zu begegnen, werden Einzelmodernisierungen zunehmend durch das neu aufgebaute MWB-Handwerkerteam durchgeführt.

Das Bauträgergeschäft soll im bisherigen Umfang kontinuierlich fortgeführt werden. Aufgrund zahlreicher Anfragen von Interessenten hat die Genossenschaft auch wieder mit der Errichtung von Eigentumswohnungen begonnen. Die Durchführung geplanter Bauträgermaßnahmen ist gesichert. Doch könnten besonders sich erhöhende Kapitalmarktzinsen einen Absatz der Objekte erschweren.

Das Baufeld II des Stadtentwicklungsprojektes „Ruhrbania“ in Mülheim an der Ruhr hat die Genossenschaft nach der Auflösung der „Ruhr 12.0 Projektgesellschaft mbH & Co. KG“ seit 2013 alleine entwickelt. Im „Ruhrquartier“ ist auf rund 7.300 m² Grundstücksfläche eine Wohn- und Gewerbeimmobilie errichtet worden. Zum Berichtszeitpunkt im Mai 2016 sind 48 von 49 Eigentumswohnungen verkauft. Neun Gewerbeeinheiten sind vermietet. Von den 48 Mietwohnungen sind 38 vermietet. Insgesamt birgt das Projekt „Ruhrquartier“ mit einem Investitionsvolumen von rd. 36 Mio. € gemessen an der Größe des Unternehmens durchaus Risiken, die die Genossenschaft durch sorgfältige Prüfung der Marktgängigkeit sowie ein detailliertes Controlling begleitet. Angesichts der guten Vermarktungslage insbesondere der Eigentumswohnungen erscheinen diese Risiken beherrschbar. Die Bewirtschaftung einer Immobilie mit hohem Gewerbeanteil enthält indes immer ein gewisses Vermietungsrisiko.

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. So ist die Genossenschaft in die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhofgebäudes in der Mülheimer Stadtmitte eingebunden. Anders als bei früheren Projekten beteiligt sie sich nicht an einer eigens hierfür gegründeten Projektgesellschaft, sondern entwickelt den eigenen Grundstücksabschnitt selbst. Das Investitionsvolumen ist mit 17,5 Mio. € erheblich geringer als beim „Ruhrquartier“. Gleichwohl kommt die Realisierung von Projekten dieser Art und Größe nur nach sorgfältiger Abwägung aller Risiken in Frage.

Sehr gute Marktchancen sieht die Genossenschaft im Mehrgenerationenwohnen. Neben dem eigenen Projekt „Gartenhöfe Saarn“ engagiert sich MWB auch als Partner für durch Wohngruppen und Vereine initiierte alternative Wohnformen. Dem demographischen Wandel begegnet sie darüber hinaus mit dem barrierearmen Umbau des zur Modernisierung vorgesehenen Bestands.

Prognosebericht

Die künftige Entwicklung wird aufgrund der bestehenden Wirtschafts- und Finanzpläne durch Kontinuität 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.

Die Prognosen für die demographische Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr weisen trotz des aktuellen Wachstums einen fortschreitenden Bevölkerungsrückgang aus. Auch die Geburten und Zuwanderungen vermögen es auf Dauer nicht, den natürlichen Bevölke-

rungsverlust zu kompensieren. Diesem Risiko kann die Genossenschaft durch lokal differenzierte Lagevorteile weiterhin begegnen. Sie erweitert ihr Angebot beispielsweise durch Mehrgenerationenwohnhäuser und die seniorengerechte Modernisierung bzw. den Neubau von barrierefreien Mietwohnungen.

Die Erhaltung, Verbesserung 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 2015

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.014.713,00		132.505.429,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	25.180.908,00		22.632.942,00
Grundstücke ohne Bauten	2.210.728,11		2.214.738,06
Technische Anlagen und Maschinen	56.628,00		59.225,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.598,00		104.296,00
Anlagen im Bau	22.138.204,63		19.263.374,04
Bauvorbereitungskosten	263.277,95	192.955.057,69	180.580,71
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.124.114,59		1.129.114,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	34.152,79		132.808,03
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	12.400,00	2.160.467,38	5.623,82
Anlagevermögen insgesamt		195.115.525,07	179.217.931,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.766.711,64		4.538.737,11
Bauvorbereitungskosten	307.248,41		288.638,05
Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.490.000,01		8.169.317,18
Unfertige Leistungen	7.608.123,14		7.215.471,96
Andere Vorräte	108.740,80		79.867,26
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	21.555.901,75	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	239.505,47		247.108,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	264.468,75		123.609,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.175,87		85.181,05
Sonstige Vermögensgegenstände	655.879,72	1.248.029,81	1.629.469,34
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.979.256,36	7.324.699,92
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		173.971,10	213.491,88
BILANZSUMME		235.072.684,09	209.408.600,44

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	283.411,31		481.604,21
der verbleibenden Mitglieder	27.687.785,07		24.156.539,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	77.994,46	28.049.190,84	227.590,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 294.714,93 €			(300.460,54)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.647.377,93		4.524.447,14
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt 122.930,79 €			(124.614,40)
Bauerneuerungsrücklage	19.971.000,00		19.931.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt 40.000,00 €			(190.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	6.435.000,00	31.053.377,93	6.430.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt 5.000,00 €			(22.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.219.205,64		1.263.473,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	167.930,79	1.051.274,85	339.065,74
Eigenkapital insgesamt		60.153.843,62	56.675.589,06
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.434.046,00		2.161.743,00
Steuerrückstellungen	257.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	547.396,97	3.238.442,97	261.944,97
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.374.389,86		125.417.154,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.296.886,92		6.580.319,34
Erhaltene Anzahlungen	17.601.104,73		15.278.273,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	538.036,21		530.705,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.547,91		1.813.133,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.936,59		289.433,64
Sonstige Verbindlichkeiten	1.738.605,28	171.656.507,50	375.935,29
davon aus Steuern 80.691,22 €			(20.051,46)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.890,00	24.367,80
BILANZSUMME		235.072.684,09	209.408.600,44

Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.531.357,20		27.438.375,87
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	9.752.165,80	37.283.523,00	3.506.949,36
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		731.944,37	5.492.322,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		307.734,29	169.949,65
Sonstige betriebliche Erträge		283.483,26	538.524,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.133.648,43		11.765.627,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.955.406,09	21.089.054,52	9.160.654,75
Rohergebnis		17.517.630,40	16.219.839,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	434.087,64		452.251,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	398.995,11	833.082,75	213.332,20
davon für Altersversorgung 360.680,67 €			(176.733,01)
Abschreibungen auf Sachanlagen		4.442.855,81	4.151.271,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.006.848,87	4.841.266,14
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.844,76		7.694,26
davon aus verbundenen Unternehmen 3.844,76 €			(7.694,26)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.335,31	9.180,07	12.903,69
Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.000,00	10.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.663.639,97	4.521.463,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.575.383,07	2.050.853,39
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		387.059,26	6.436,24
Sonstige Steuern		969.118,17	780.943,27
Jahresüberschuss		1.219.205,64	1.263.473,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		167.930,79	339.065,74
BILANZGEWINN		1.051.274,85	924.408,14

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), 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 2015 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt worden. Kosten für Zusammenlegungen von Wohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten 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 33,3 Prozent.

Von 2008 bis 2012 wurden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto mehr als 150 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro betragen, beweglich, abnutzbar und selbständig nutzbar sind, jeweils jährlich zu einem Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren jeweils zu 1/5 abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

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.

Die Forderungen und sonstigen 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 Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 Prozent (Vorjahr 4,53 Prozent) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 1,75 Prozent und ein Rententrend von 2,00 Prozent zugrunde gelegt.

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

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 01.01.2015 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 €	Buchwerte 31.12.2015 €	Buchwerte 31.12.2014 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	216.287.826,29	5.828.776,53	0,00	8.394.404,61	230.511.007,43	83.782.397,29	3.713.897,14	0,00	0,00	87.496.294,43	143.014.713,00	132.505.429,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	26.553.439,03	2.024.727,54	0,00	1.227.050,50	29.805.217,07	3.920.497,03	703.812,04	0,00	0,00	4.624.309,07	25.180.908,00	22.632.942,00
Grundstücke ohne Bauten	2.214.738,06	0,00	4.009,95	0,00	2.210.728,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.210.728,11	2.214.738,06
Technische Anlagen und Maschinen	246.141,33	8.851,63	0,00	0,00	254.992,96	186.916,33	11.448,63	0,00	0,00	198.364,96	56.628,00	59.225,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.375,72	0,00	0,00	0,00	506.375,72	402.079,72	13.698,00	0,00	0,00	415.777,72	90.598,00	104.296,00
Anlagen im Bau	19.263.374,04	12.496.285,70	0,00	-9.621.455,11	22.138.204,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.138.204,63	19.263.374,04
Bauvorbereitungskosten	180.580,71	82.697,24	0,00	0,00	263.277,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263.277,95	180.580,71
				-9.621.455,11					0,00			
	265.252.475,18	20.441.338,64	4.009,95	9.621.455,11	285.689.803,87	88.291.890,37	4.442.855,81	0,00	0,00	92.734.746,18	192.955.057,69	176.960.584,81
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.139.114,59	0,00	0,00	0,00	1.139.114,59	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	15.000,00	1.124.114,59	1.129.114,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	132.808,03	0,00	98.655,24	0,00	34.152,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.152,79	132.808,03
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	5.623,82	7.546,62	770,44	0,00	12.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.400,00	5.623,82
				0,00								
	2.267.346,44	7.546,62	99.425,68	0,00	2.175.467,38	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	15.000,00	2.160.467,38	2.257.346,44
				-9.621.455,11					0,00			
Anlagevermögen insgesamt	267.519.821,62	20.448.885,26	103.435,63	9.621.455,11	287.865.271,25	88.301.890,37	4.447.855,81	0,00	0,00	92.749.746,18	195.115.525,07	179.217.931,25

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. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
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	54.000,00
Jubiläum	17.121,00
Gewährleistung und noch aufzuwendende Kosten	476.275,97
Gesamtbetrag	547.396,97

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	davon			gesichert	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.374.389,86	24.090.827,22	21.210.460,92	98.073.101,72	143.374.389,86	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.296.886,92	254.769,83	1.133.250,96	4.908.866,13	6.296.886,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.601.104,73	17.601.104,73	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	538.036,21	538.036,21	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.547,91	1.991.547,91	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.936,59	115.936,59	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.738.605,28	1.687.719,93	50.885,35	0,00		
Gesamtbetrag	171.656.507,50	46.279.942,42	22.394.597,23	102.981.967,85	149.671.276,78	GPR

*) GPR=Grundpfandrecht

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	143.374.389,86	24.090.827,22	125.417.154,88	15.551.988,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.296.886,92	254.769,83	6.580.319,34	283.432,43
Erhaltene Anzahlungen	17.601.104,73	17.601.104,73	15.278.273,64	15.278.273,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	538.036,21	538.036,21	530.705,61	530.705,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.547,91	1.991.547,91	1.813.133,21	1.813.133,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.936,59	115.936,59	289.433,64	289.433,64
Sonstige Verbindlichkeiten	1.738.605,28	1.687.719,93	375.935,29	325.049,94
Gesamtbetrag	171.656.507,50	46.279.942,42	150.284.955,61	34.072.017,42

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen 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 91.780,15 Euro Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.424.615,65
Instandhaltungskosten	4.605.559,48
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	103.473,30
	12.133.648,43

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB i. H. v. 1.740.115,30 Euro.

Sie betreffen mit 120.000,00 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Am Bokenbeck“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 1.620.115,30 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Ruhrquartier“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist zu bemerken:

- Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten zu decken.
- Zukünftige Bauinstandhaltung, soweit nicht passiviert, kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
- Zukünftige Modernisierungs- und Neu- bzw. Umbaumaßnahmen werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert.

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	1.081 T€	100 %	5 T€
MFM GmbH i. L.	Mülheim an der Ruhr	97 T€	100 %	-2 T€
Immobilien, Dienstleistung, Service GmbH i. L.	Mülheim an der Ruhr	13 T€	100 %	-1 T€
MHH Verwaltungs GmbH i. L.	Mülheim an der Ruhr	35 T€	100 %	-1 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	2.064 T€	50 %	82 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es um die Werte zum 31.12.2015.

4. In den langfristigen Fremdmitteln sind fünf Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -4.404.206,79 Euro.
5. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft sowie neun Hauswarte.
6. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	8.407
Zugang	585
Abgang	367
Ende 2015	8.625

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 3.531.245,61 Euro.

7. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 12.400,00 Euro. 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 – Vorsitzender
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt
(EBZ Business School)

Jürgen Steinmetz
Architekt

11. Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilfried Clevn – Dezernent a. D.,
Aufsichtsratsvorsitzender

Theodor Damann – Dipl.-Betriebswirt;
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Gabriele Bäcker – Dr. rer. oec. – Geschäftsführerin

Martina Ellerwald – Amtsleiterin

Ulrich Ernst – Dezernent

Lothar Fink – Geschäftsführer

Bernd Fronhoffs – Richter a. D.

Maritha Goldau – Rentnerin

Helge Kipping – Vorstand Sparkasse

Andreas Schmidt – Rechtsanwalt

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 1.051.274,85 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 31. Dezember 2015 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, im April 2016

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz

Stellungnahme des Aufsichtsrates

zum Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2015

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 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 der Durchführung von Neubau- und Umbau- sowie umfangreichen Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vom Aufsichtsrat begleitet. Besondere Aufmerksamkeit galt der Vermarktung des „Ruhrquartiers“ sowie den notwendigen Vorbereitungen zur Durchführung des städtebaulichen Projektes „StadtQuartier Schloßstraße“ mit der Fortress Immobilien AG und der AIP in Düsseldorf. Ein weiterer Schwerpunkt lag im Engagement der Genossenschaft in Oberhausen sowie in der Vorbereitung und Durchführung verschiedener Bauträgermaßnahmen.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18. Mai 2016 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.051.274,85 Euro 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 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Wilfried Cleven

Vertreter

Marion Agatz
45470 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Arens
45479 Mülheim an der Ruhr

Alfred Bartuschek
45479 Mülheim an der Ruhr

Friedhelm Bohnen bis Juli 2015
45472 Mülheim an der Ruhr

Marika Bohnes
45473 Mülheim an der Ruhr

Horst Breitenbruch
45475 Mülheim an der Ruhr

Gottfried Czaika
45468 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Czerny
45472 Mülheim an der Ruhr

Horst Dartsch
45478 Mülheim an der Ruhr

Andreas Dörfel
45473 Mülheim an der Ruhr

Katrin Dörr
45481 Mülheim an der Ruhr

Michael Engemann
46149 Oberhausen

Friedhelm Focke
45478 Mülheim an der Ruhr

Udo Geifes
45473 Mülheim an der Ruhr

Annegret Gensinger
45472 Mülheim an der Ruhr

Erika Gliem
45472 Mülheim an der Ruhr

Ute Goman
45473 Mülheim an der Ruhr

Mehmet Güç
45476 Mülheim an der Ruhr

Elfi Gutzmann
45468 Mülheim an der Ruhr

Jutta Hahn
45472 Mülheim an der Ruhr

Gisela Hoemke
45468 Mülheim an der Ruhr

Katrin Höhne
45478 Mülheim an der Ruhr

Helga Hülsmann
45473 Mülheim an der Ruhr

Cornelia Kaiser
45472 Mülheim an der Ruhr

Franz Kaiser
45472 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

Daniela Kohnen
45470 Mülheim an der Ruhr

Lutz Kösters
45475 Mülheim an der Ruhr

Lukas Kowalik
45478 Mülheim an der Ruhr

Johann Kraus bis Februar 2016
42283 Wuppertal

Markus Krieger
45479 Mülheim an der Ruhr

Selma Kücükbiçici
45476 Mülheim an der Ruhr

Uwe Lemke
45470 Mülheim an der Ruhr

Vertreter

Ursula Leyendecker
45468 Mülheim an der Ruhr

Michaela Limp
45475 Mülheim an der Ruhr

Winni Lütze
40476 Düsseldorf

Frank Michalski
45470 Mülheim an der Ruhr

Heiner Mink
45479 Mülheim an der Ruhr

Kamile Mola
45476 Mülheim an der Ruhr

Inge 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

Helga Rath
40476 Düsseldorf

Ralph Reimann
45468 Mülheim an der Ruhr

Otto Rinke
45472 Mülheim an der Ruhr

Günter Ruberg-Nippert
45478 Mülheim an der Ruhr

Werner Runge ab Juli 2015
45472 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Rühl
45476 Mülheim an der Ruhr

Renate Scharf
45479 Mülheim an der Ruhr

Walter Schernstein
45470 Mülheim an der Ruhr

Martin Scherschling
45479 Mülheim an der Ruhr

Udo Schulze
45475 Mülheim an der Ruhr

Petra Seven
45478 Mülheim an der Ruhr

Margot Stange
40476 Düsseldorf

André Steinberg
45472 Mülheim an der Ruhr

Guido Steinhoff
40476 Düsseldorf

Maik Stenmans
45470 Mülheim an der Ruhr

Guenter Terjung
45472 Mülheim an der Ruhr

Fatma Ünal
45476 Mülheim an der Ruhr

Inge Unterhalt
45476 Mülheim an der Ruhr

Karin Viellieber
46117 Oberhausen

Klaus-Dieter Vittinghoff
45479 Mülheim an der Ruhr

Eckhard Weber
45468 Mülheim an der Ruhr

Rainer Wiescher
45473 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



Ein Mülheimer Schmuckstück:
Die denkmalgeschützte Saliersiedlung