



Geschäftsbericht 2017

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

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



Geschäftsbericht 2017

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Geschäftsbericht 2017

Allgemeines

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

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

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

Umfirmierung: 2008
Mülheimer Wohnungsbau eG

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

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

Sitz der Verwaltung: Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 696 12-0
Telefax: 0208 696 12-345
Mieterservice: 0800 454 2000
Internet: www.mwb.info
Facebook: www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau
E-Mail: kontakt@mwb.info

Lagebericht des Vorstands

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Passend dazu hat die Konjunktur im Euroraum erkennbar an Fahrt gewonnen. Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig und die Arbeitslosigkeit sinkt.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch voraussichtlich nahe null sein wird, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des Jahres 2018 wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2018 um 2 Prozent zulegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen dürften zwar von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zuletzt schwächte sich die kurzzeitig gesteigerte Bautätigkeit jedoch wieder ab: Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,3 Prozent oder 27.300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als im Jahr 2016. Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Bau von 348.100 Wohnungen genehmigt. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wurde damit nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 Prozent gestiegen, regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherprei-

se für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 Prozent gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 Prozent zulegten.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf äußerst niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg 2016 um 19,7 Prozent (Vorjahr 6,3 Prozent), die Genehmigungen für Mietwohnungsneubau sogar um 34,9 Prozent. Insgesamt wurden 176.000 Geschosswohnungen und 118.000 Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Zahl der Baufertigstellungen wuchs um 17 Prozent auf 290.000 neu errichtete Wohneinheiten.

Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen waren vor allem von zunehmender Nachfrage und einem Anstieg der Neubautätigkeit geprägt. Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung zeigte dabei deutliche regionale Unterschiede. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden verstärkt kleinere, seniorengerechte Wohnungen benötigt. Auch gibt es einen anhaltenden Urbanisierungstrend. Allerdings lässt sich der zukünftige Wohnungsbedarf nicht so einfach abschätzen, denn die Zuwanderung entscheidet, ob die Bevölkerung wächst, schrumpft oder stagniert.

Der rückläufige Einwohnerrend in den Ruhrgebietsstädten ist jedenfalls inzwischen gestoppt. Selbst in den einwohnermäßig geschrumpften Städten Duisburg und Essen weisen die Mieten einen spürbar steigenden Trend auf.

Dieser steigende Trend bei den Wohnungsmieten dürfte sich fortsetzen. Denn an den Triebkräften für die Mietzuwächse hat sich nichts Wesentliches geändert: Zum einen wachsen die Einwohnerzahlen der Großstädte. Dazu trägt auch die große Zahl der seit 2015 in Deutschland eingetroffenen Flüchtlinge bei, die zukünftig in den Städten verstärkt reguläre Wohnungen nachfragen werden. Zum anderen werden in den meisten Städten nach wie vor zu wenige Wohnungen gebaut.

Mit welchen konkreten politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt zu rechnen sein wird, ist derzeit nicht klar.

So hatte im Juni 2016 das Landeskabinett der rot-grünen Landesregierung auf Vorschlag des damaligen Bauministers Michael Groschek (SPD) das Wohnraumförderungsvolumen für 2016 und 2017 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro erhöht. Bauministerium und NRW.Bank gingen gemeinsam von einem Neubaubedarf von 400.000 Einheiten in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 aus.

Auch die neue Landesregierung bleibt vorerst weiter bei dieser Schätzung. Allein im Geschosswohnungsbau wird mit einem jährlichen Bedarf von 60.000 Wohneinheiten gerechnet. Davon sollten mindestens 10.000 Wohneinheiten bis 2020 öffentlich gefördert werden.

Im „Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017-2022“ sagen CDU und FDP zum Instrument der sozialen Wohnraumförderung, dass sie das Wohnraumförderprogramm weiterentwickeln wollen. Konkret wird angekündigt, dass der Anteil der Eigentumsförderung bedarfsorientiert angehoben werden soll. In und um Wachstumszentren sollen gemeinsam mit den Kommunen neue Modelle zur Schaffung preiswerten Wohnraums realisiert werden. Dazu zählen auch geförderte Genossenschaftsmodelle und Bauherrengemeinschaften.

Das von Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) geforderte einjährige Moratorium für die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 ist inzwischen in Kraft getreten. Damit besteht auch hier noch Unklarheit darüber, nach welchen Maßgaben und zu welchen Kosten die Mülheimer Wohnungsbau eG in den kommenden Jahren Wohngebäude erstellen kann.

Auch lässt die Landesregierung verlautbaren, dass sie sich auf Ebene der Bundesbauministerkonferenz für die Rücknahme bzw. das Aussetzen der letzten Stufe der EnEV 2014 zum Jahr 2016 einsetzen will. Sie spricht sich gegen weitere Verschärfungen der EnEV 2014 aus.

Während die Finanzierungsbedingungen weiterhin hohe Anreize bieten, gelten Baulandknappheit und Bodenpreise trotz kommunaler Bemühungen nach wie vor als größte Hemmnisse für den Neubau. Aufgrund des andauernden Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage stiegen die Mieten und Kaufpreise im abgelaufenen Geschäftsjahr in fast allen Regionen unvermindert an. Neubaumieten verteuerten sich nur noch moderat, während die Mieten für kleine Wohnungen und altersgerechten Wohnraum überdurchschnittlich stark stiegen, da hier die Nachfrage besonders hoch und das Angebot gering war.

Den anhaltenden Wegfall der Sozialbindungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen konnte auch die gestiegene Neubauförderung nur verlangsamen, aber nicht kompensieren.

Die Lage in Mülheim an der Ruhr

2017 wurden in Mülheim an der Ruhr 451 Wohnungen und 231 Wohngebäude fertig gestellt (2016: 304 bzw. 172) und somit 40.010 m² neue Wohnfläche geschaffen. Der Bestand an Wohngebäuden stieg erneut von 30.773 auf 30.883. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr betrug im Berichtsjahr 93.352; 2016 waren es 92.959.

Jeder Person standen 2017 durchschnittlich 43,01 m² Wohnraum zur Verfügung. Durchschnittlich lebten knapp zwei Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Einwohner stieg auf 173.019 (Vorjahr: 172.593).

Situation der Genossenschaft

Das Jahr war geprägt von der betriebstypischen Tätigkeit einer Wohnungsbaugenossenschaft und weniger als das Vorjahr beeinflusst von außergewöhnlichen Ereignissen. So hat die Mülheimer Wohnungsbau eG in 2017 mit einem Jahresüberschuss von 2.134 T€ ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. Es liegt jedoch unter dem Ergebnis des Vorjahres von 3.113 T€. Dieses war auch deswegen außergewöhnlich hoch, da in 2016 das Stadtentwicklungsprojekt „Ruhrquartier“ in der Mülheimer Innenstadt abgerechnet wurde.

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. Deshalb hat der Vorstand auch in diesem Berichtsjahr die Entwicklung der Geschäftsguthaben sehr genau beobachtet. Zusätzlich zu den 2014 und 2015 gefassten Beschlüssen zur Begrenzung der Übernahme weiterer Anteile auf maximal 40 Stück pro Mitglied hatte der Vorstand Anfang 2016 beschlossen, 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 €. Ziel ist es, die Geschäftsguthaben in den nächsten Jahren auf höchstens 30 Millionen Euro zu begrenzen.

Die Maßnahme zeigt beständig Wirkung: Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Berichtsjahr lediglich noch um 0,11 Mio. € auf 29,70 Mio. €. Die Eigenkapitalquote stieg um 0,11 Prozentpunkte auf 27,26 Prozent. Die neue Begrenzung wurde in 2017 verlängert und gilt nun bis zum 31. Dezember 2018.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2017 ist die Mitgliederzahl erneut gestiegen. Den 362 Abgängen aufgrund von Kündigungen – es handelt sich hierbei wegen der einjährigen Kündigungsfrist um die im Jahr 2016 ausgesprochenen Kündigungen – sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 501 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2017 waren 9.041 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 8.902 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Zuwachs von 139 Mitgliedern.

Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsumfrage

Im Auftrag der Mülheimer Wohnungsbau eG hat das Beratungsunternehmen InWIS Forschung & Beratung im Frühjahr und Sommer 2017 eine Mitglieder- und Kundenbefragung durchgeführt. An der Umfrage haben sich 1.541 Haushalte von in MWB-Wohnungen lebenden Mitgliedern beteiligt, sowie 350 Haushalte weiterer Mitglieder, die derzeit nicht in MWB-Wohnungen leben. Auch über 700 Kunden der MWB-Immobilienverwaltung haben teilgenommen.

Die Genossenschaft hat überdurchschnittlich gute Bewertungen mit Blick auf Service und Erreichbarkeit erhalten – dies gilt sowohl für den Mieterservice als auch für die Abteilung WEG- und Immobilienverwaltung. Auch sind zwei Drittel der MWB-Mitglieder insgesamt zufrieden mit ihrer Wohnung und dem Wohngebäude. Dennoch sind auch Kritik und Verbesserungswünsche der Mitglieder deutlich geworden: So wünschen sich viele wohnende Mitglieder Verbesserungen in ihren Wohnungen oder dem Wohnumfeld. Dies gilt insbesondere für Fenster, Treppenhäuser und Sanitäranlagen.

Die Genossenschaft zieht aus den Umfrageergebnissen konkrete Schlüsse: Ein eigenes Malerteam kümmert sich nun um die systematische Verschönerung der Treppenhäuser. Weil das Thema Einbruchsschutz der Umfrage zufolge für viele Mitglieder einen hohen Stellenwert hat, hat die Genossenschaft im Herbst

2017 einen Kooperationsvertrag mit der Polizei Essen-Mülheim unterzeichnet. Mit einem lokalen Fachbetrieb für Sicherheitstechnik bereitet MWB eine Kooperation vor, die den Genossenschaftsmitgliedern erhebliche Vergünstigungen beim Einbau von zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen einbringen soll.

Wie schon bisher, so wird MWB auch in 2018 und den Folgejahren großen Wert darauf legen, die Bestände laufend den Ansprüchen der heutigen Mieter anzupassen. Dabei bleiben die Mieten ein Thema: Lediglich rund 40 Prozent der befragten Mitglieder wären bereit, für die von ihnen gewünschten Maßnahmen auch eine höhere Miete zu zahlen. Diejenigen, die diese Bereitschaft zeigen, würden im Durchschnitt knapp 35 Euro im Monat mehr an Kaltmiete in Kauf nehmen.

Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen stieg durch den Erstbezug der Wohnanlage Klosterstraße sowie Umbauten im Bestand um insgesamt acht Einheiten. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten stieg aufgrund der Fertigstellung der Ausbauarbeiten im Ruhrquartier sowie Umbauten im Bestand um acht Einheiten.

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Mülheimer Wohnungsbau eG somit 5.019 Wohnungen und 167 Gewerbeeinheiten in 861 Häusern sowie 975 Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen.

Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 383 und ging somit gegenüber dem vergangenen Jahr um zwölf zurück. Die Fluktuationsquote sank auf 7,63 Prozent (Vorjahr 7,89 Prozent).

Mit Blick auf den Leerstand ist es gelungen, entscheidende Fortschritte zu erzielen: Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,83 Prozent und ging somit gegenüber 2016 (2,53 Prozent) weiter zurück.

Von diesen 1,83 Prozent Leerstand handelt es sich gut zur Hälfte um modernisierungsbedingten, also notwendigen Leerstand. Die Beseitigung bzw. zumindest Verringerung des Wohnungsleerstandes hat für den Vorstand auch künftig hohe Priorität.

Der Gewerbeleerstand beträgt 2,1 Prozent (im Vorjahr 7,33 Prozent). Der Rückgang ist auf die verbesserte Vermietungssituation im Haus der Wirtschaft zurückzuführen sowie auf die im Ruhrquartier erzielten Vermietungserfolge. Somit liegt 2017 der Leerstand bei der Mülheimer Wohnungsbau eG insgesamt bei 2,16 Prozent.

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,53 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,31 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 7,81 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 7,99 € je m²). Insgesamt stieg die durchschnittliche Sollmiete um 0,23 € auf 5,88 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

MWB hat zum 1. Januar 2017 erstmals seit drei Jahren eine Anpassung der Mietpreise für den freifinanzierten Bestand durchgeführt. Die Mieten wurden um bis zu 12,5 Prozent, höchstens aber 40 Euro erhöht.

Inzwischen liegt seit dem 1. Januar 2018 ein neuer, fortgeschriebener Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr vor. Das mit seiner Erstellung beauftragte Bochumer InWIS-Institut hat auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes einen Anstieg der bisherigen Mietspiegel-Werte um rund 1,6 Prozent ermittelt.

Die Ausschreibung der Versorgung mit Kabelfernsehen für die Mitglieder hatte bereits zu einer Halbierung der Kosten sowie gleichzeitig auch zu einem erweiterten Angebot geführt. Nun ist die Genossenschaft ab dem Geschäftsjahr 2017 auch dazu übergegangen, die Heizkosten über die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (MWB GmbH) selbst abzurechnen. Seit März 2017 wurden kontinuierlich die dafür notwendigen Messgeräte in den Wohnungen ausge-

tauscht sowie die erforderliche Infrastruktur in den Häusern aufgebaut.

Bestandspflege

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

Die Großmodernisierung der aus den 1970er Jahren stammenden Hochhäuser an der Lerchenstraße 1, 3/5 und 13 in Mülheim-Winkhausen ist weiter fortgeschritten. Die Genossenschaft hatte umfangreiche Fördermittel der NRW.Bank aktivieren können. Insgesamt werden gut 9 Mio. € in die Wohnungen investiert. Am 6. Dezember 2017 besuchte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach die Siedlung und verschaffte sich im Rahmen eines Ortstermins einen Eindruck von dem Modernisierungsprojekt.

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 4,86 Mio. € (14,58 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 4,45 Mio. € investiert werden. Zusammengefasst ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 9,31 Mio. € (27,95 € 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 2023 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Investitionen in die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands vor. Entscheidend sind hier jedoch die künftige Ausgestaltung der entsprechenden Förderbedingungen und die Fortschreibung der einschlägigen Wohnraummodernisierungsprogramme der KfW-Bankengruppe und der NRW.BANK.

Neu- und Umbau

An der Grenzstraße 30 in Oberhausen hat MWB für den Nutzer DRK Oberhausen Alten- und Pflegeheime gGmbH eine Seniorenresidenz mit 74 Pflegeplätzen gebaut. Das Gebäude wurde im Sommer 2017 eröffnet und bezogen. Als Folge der guten Zusammenarbeit kommt es nun zu einer erneuten Kooperation: An der Wernerstraße in Oberhausen wird die Genossenschaft voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2018 ein Seniorenwohnheim mit 95 Pflegeplätzen errichten, in dem sowohl stationäre Pflege als auch betreutes Wohnen angeboten werden. Betreiber wird auch hier das DRK Oberhausen sein.

Nachbarschaftszentrum in Mülheim-Heißen

Die Planungen für das in Mülheim-Heißen vorgesehene Nachbarschaftszentrum sind grundsätzlich abgeschlossen. Zwei Faktoren haben jedoch zur Verschiebung des Baubeginns geführt: So wurde ein in den Plänen nicht verzeichneter Bergbaustollen entdeckt, der nun verfüllt wird. Dazu kommt, dass die bereits im April 2017 beantragte Baugenehmigung zumindest bis April 2018 noch nicht erteilt wurde. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird die Genossenschaft unverzüglich mit dem Bau beginnen.

Wohnprojekte

Mit dem Mehrgenerationenwohnprojekt „Gartenhöfe Saarn“ an der Brüsseler Allee 9-13 hatte die Genossenschaft Neuland betreten. Inzwischen entstehen in direkter Nachbarschaft zu dem etablierten Projekt die „Gartenhöfe Saarn 2“. Hier handelt es sich um 36 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von rd. 58 m² bis 132 m² und einer objekt eigenen Tiefgarage.

In enger Abstimmung mit der Initiative „Leben in Nachbarschaft – ALTERNATIV e.V.“ (LiNA.) hat MWB das denkmalgeschützte Haus Senfkorn an der Klosterstraße 60 in Saarn zum Gemeinschaftswohnprojekt umgebaut. Ein Neubau mit zehn Wohneinheiten erweitert das Gebäude. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die Architektur des Neubaus harmonisch

zum denkmalgeschützten Haus verhält, und sich auch insgesamt in die dörfliche Struktur einpasst. Entstanden sind insgesamt 13 barrierearme Wohnungen mit Größen von 48 bis 109 m² sowie ein Gemeinschaftsraum. Das Gebäude wurde 2017 fertiggestellt und die Wohnungen sind nun vollständig bezogen.

Auf dem Grundstück des kommenden „Wohnhof Fünfte“ haben die Bauarbeiten begonnen. In Mülheim-Heißen auf dem Gelände der ehemaligen Schule am Fünter Weg 30/Kurt-Gies-Straße wird einerseits das alte Schulgebäude vollständig umgebaut, zudem wird ein neues Gebäude errichtet. Von den 34 neuen Mietwohnungen werden 18 öffentlich gefördert, die weiteren 16 Wohnungen sind frei finanziert. Insgesamt investiert die Mülheimer Wohnungsbau eG gut sieben Millionen Euro in das Projekt, in dem später die Mitglieder des Vereins Wohnhof Fünfte e.V. leben wollen. Hier ist das Ziel das generationenübergreifende Zusammenleben junger und älterer Menschen mit und ohne Behinderung. Spatenstich war im November 2017. Bis August 2019 soll der Wohnhof Fünfte fertiggestellt sein.

Die Planungen für das Mehrgenerationenwohnprojekt mit dem Verein AWIS Anders wohnen in Speldorf e.V. sind weiter fortgeschritten. Für eine Investitionssumme von gut sieben Millionen Euro werden hier insgesamt 28 neue Mietwohnungen entstehen, neun davon öffentlich gefördert. Die Wohnungen sind mit Größen von 54 bis 107 m² geplant und werden barrierearm sein. Den Bauantrag hat die Genossenschaft Ende Februar 2018 gestellt.

Bauträgergeschäft

Im Bebauungsplangebiet U 17 in Heißen hat der „Fünter Hof“ weiter Gestalt angenommen. Das Projekt, bei dem zunächst 14 Häuser geplant waren, stößt dabei auf viel Interesse: Die ersten sechs Eigenheime konnten bereits im Winter 2017 bezogen werden, nach und nach werden jetzt auch die nächsten acht Gebäude bezugsfertig.

Die Genossenschaft kaufte im Mai 2017 noch ein anliegendes Grundstück ergänzend hinzu und kann auf der erweiterten Fläche nun acht weitere Einfamilienhäuser errichten. Die Verkäufe von fünf dieser Häuser wurden bereits notariell beurkundet.

Auf einer ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße will MWB eine autofreie Siedlung mit bis zu 48 Wohngebäuden errichten. Der Rat der Stadt hat inzwischen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen, der nun den Bau der Kettenhäuser erlaubt. Die Vermarktung des Vorhabens startet im Frühjahr 2019.

Für das Projekt „Gartenhöfe Saarn 2“ hat die Genossenschaft im März 2018 die Baugenehmigung erhalten. Ergänzend zu den Mietwohnungen der Gartenhöfe Saarn entstehen nun auf dem Nachbargrundstück 36 Eigentumswohnungen in einer modernen und architektonisch ansprechenden Wohnanlage.

Projektentwicklung

Am Standort der ehemaligen Kaufhofimmobilie in der Mülheimer Innenstadt entsteht ein wegweisendes Stadtentwicklungsprojekt mit einem Mix aus Hotel, Pflegeheim, Service-Wohnen, Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness und Parken. Ein Drittel der rund 7.500 m² großen Grundstücksfläche wird von MWB bebaut, zwei Drittel entwickelt die StadtQuartier Schlossstraße Mülheim GmbH & Co. KG (bestehend aus Competo Capital Partners GmbH, Fortress Immobilien AG, GRS Beteiligungen GmbH).

Die Genossenschaft errichtet auf ihrem Teil des Geländes eine sechsgeschossige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.300 m². Hier wird sich die zukünftige Geschäftsstelle von MWB befinden.

Der Bau des StadtQuartier Schlossstraße schreitet termingerecht voran. Am 26. April 2018 wurde das Richtfest gefeiert. Damit kann auch weiter mit einer planmäßigen Fertigstellung im 2. Quartal 2019 gerechnet werden.

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 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie neun Auszubildende beschäftigt.

Familienfreundlicher Betrieb

Für die Geschäftsleitung sind die Chancengleichheit von Frauen und Männern im Beruf sowie die Zurverfügungstellung familienfreundlicher Arbeitsplätze, die auf private Belange der Mitarbeiter Rücksicht nehmen, ein wichtiges Instrument der Personalwirtschaft. Die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ein gutes Arbeitsklima haben für sie eine hohe Bedeutung.

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

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

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

Der Verein Mülheimer Nachbarschaft e.V. hat auch in 2017 seine Rolle als soziales Netzwerk für MWB-Mitglieder und Mülheimer Bürger ausgefüllt. Kontinuierlich ist der Verein Anlaufstelle auch für ältere oder alleinstehende Menschen. Er bietet Beratung zu

einem weiten Themenfeld an (etwa Pflege, Dienstleistungen) und ermöglicht zudem den Mitgliedern die Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten wie Exkursionen und Rundfahrten. Als Höhepunkt des Jahres konnten auch in 2017 wieder die traditionellen Weihnachtsmarkt-Fahrten angesehen werden.

Der Verein hat im Jahr 2017 erstmals eine Fahrradtour für seine Mitglieder organisiert. Der Verein beteiligt sich über das Jahr verteilt auch an zahlreichen Nachbarschaftsfesten und weiteren Veranstaltungen, wie der Seniorenmesse und einer Weihnachtsfeier, die die Mitglieder der Kirchengemeinde St. Michael in der Vorweihnachtszeit gemeinsam mit Geflüchteten organisiert hatten.

Stiftung Mülheimer Wohnungsbau

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

Beteiligungen

Die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde 1994 gegründet. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft und bietet Planung und fachgerechte Bau- oder Renovierungsmaßnahmen an. Im Rahmen der Aufträge für Dritte erbringt sie Planungs- und Projektsteuerungsleistungen für verschiedene Auftraggeber, darunter auch andere Wohnungsunternehmen. Neben der Verwaltung von gut 2.000 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 Genossenschaft ist an der Projektentwicklungsgesellschaft SMW GmbH zu 50 Prozent beteiligt, die anderen 50 Prozent entfallen auf die Sparkasse

Mülheim an der Ruhr. Über die SMW GmbH hält die Genossenschaft gemeinsam mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr das ca. 42.000 m² große Gelände der ehemaligen Lederfabrik Lindgens am Kassenberg. Für das im August 2016 leergezogene Gelände bereitet die Gesellschaft die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung des Grundstücks vor.

Für die alten Fabrikgebäude wurde mit Ausnahme der Bebauung entlang des Kassenbergs ein Abbruchantrag gestellt. Die Abbruchgenehmigung wurde im März 2018 erteilt und mit dem Abbruch wurde im April 2018 begonnen. Seitens der Unteren Denkmalbehörde steht noch eine abschließende Entscheidung bezüglich der Unterschutzstellung des Schornsteins und des Kesselhauses aus.

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

Vertreterversammlung

Am 20. Juni 2017 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 Dr. Gabriele Bäcker, Maritha Goldau und Renate Visscher wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt. Aus Altersgründen nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren konnte der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Wilfried Cleven. Ihm folgte als Vorsitzender des MWB-Aufsichtsrats Theodor Damann nach. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats wurde Ulrich Scholten gewählt.

Als Dank für sein langjähriges Engagement im Aufsichtsrat der Genossenschaft verlieh der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Wilfried Cleven im Rahmen einer

Feierstunde mit Mitgliedern der Vertreterversammlung, des Aufsichtsrats und des Vorstands die silberne Ehrennadel des Verbands.

Gesetzlich vorgeschriebene Prüfung

Für das Geschäftsjahr 2016 fand die nach § 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung mit Unterbrechung in der Zeit vom 29. Mai bis 17. Juli 2017 statt. Gemeinsam mit dem Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. haben Aufsichtsrat und Vorstand das Prüfungsergebnis in der Sitzung am 27. September 2017 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 27,26 Prozent; der Cashflow beträgt 7.641 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.134 T€ ab. Geplant war ein Überschuss von 1.172 T€. Gegliedert nach Leistungsbereichen ergibt sich folgendes Bild:

Position	T€
Hausbewirtschaftung	2.079
Bau- und Verkaufstätigkeit	134
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-216
Betriebsergebnis	1.997
Betriebsneutrale Tätigkeit	191
Ergebnis vor Steuern	2.188
Steuern	-55
Jahresüberschuss	2.133
Einstellung in die Rücklagen	-936
BILANZGEWINN	1.197

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

Für 2018 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1.255 T€ gerechnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	27,26 %
Eigenkapitalrentabilität	3,4 %
Cashflow	7.641 T€
Fluktuationsquote	7,63 %
Durchschnittsmiete je m ²	5,88 €
Instandhaltungsaufwand je m ²	16,79 €
Modernisierung in Sachanlagen je m ²	11,16 €

Risikomanagementsystem

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

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Mülheimer Wohnungsbau eG 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 18,73 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 Swappgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Da sich der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr zunehmend vom Mieter- hin zum Vermietermarkt wandelt, liegt eine weitere Reduzierung des bestehenden Leerstandes im Bereich des Möglichen, wobei die Genossenschaft insbesondere aufgrund ihrer Modernisierungsbemühungen ein gewisses Maß an Leerstand auch zukünftig benötigen wird.

Die Bedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich seit 2015 erheblich verbessert. MWB hat ihn daher wieder verstärkt in den Fokus genommen. Auf eine Verbindung mit dem Bau frei finanzierter Wohnungen und eine entsprechende Durchmischung der Quartiere wird jedoch weiterhin großer Wert gelegt.

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

Auch weiterhin haben viele Gebäude der Genossenschaft vorgehängte Fassaden, die in absehbarer Zeit saniert oder eher ersetzt werden müssen. Auch der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen steigt weiterhin. Zudem ist in den kommenden Jahren mit der Rückgabe vieler Einheiten zu rechnen, die langfristig vermietet waren und nach aufwändiger Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung verlangen. Der Aufbau des MWB-Handwerkerteams hat hier bereits zu Kostenersparnissen geführt und sollte auch künftig verstärkt Früchte tragen.

Das Bauträgergeschäft soll im bisherigen Umfang kontinuierlich fortgeführt werden. Aufgrund zahlreicher Anfragen von Interessenten errichtet die Genossenschaft neben den seit Jahren erfolgreich vertriebenen Reiheneigenheimen in jüngster Zeit auch Eigentumswohnungen. Die Durchführung geplanter Bauträgermaßnahmen ist gesichert. Doch könnten steigende Kapitalmarktzinsen einen Absatz der Objekte erschweren.

Darüber hinaus prüft MWB regelmäßig Möglichkeiten des Engagements im Bereich der Projektentwicklung. Als einer der bedeutendsten Immobiliendienstleister in Mülheim an der Ruhr sieht sich die Mülheimer Wohnungsbau eG in der Verantwortung, Stadtentwicklungsprojekte durchzuführen, die der Stabilisierung und Aufwertung der Innenstadt dienen.

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

Die Genossenschaft erwartet daher auch weiterhin ein großes Interesse der Menschen am Mehrgenerationenwohnen. Projekte wie LiNA, Wohnhof Fünfe und AWiS könnten dabei in den kommenden Jahren auch weitere interessierte Gruppen auf die Genossenschaft aufmerksam machen und die Kontaktaufnahme erleichtern. MWB will sich auch künftig als Partner für durch Wohngruppen und Vereine initiierte alternative Wohnformen engagieren. Dem demografischen Wandel begegnet sie darüber hinaus mit der Reduzierung von Barrieren in Bestandswohnungen.

Prognosebericht

Die künftige Entwicklung wird auf Grund der bestehenden Wirtschafts- und Finanzpläne sowie des Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramms durch Kontinuität und beständiges Wachstum geprägt sein. Infolge der intensiven Bestandspflege und darüber hinaus wegen des Bestands an bebauungsfähigen Grundstücken hat die Genossenschaft in Mülheim an der Ruhr eine Marktstellung erlangt, die sie in die Lage versetzt, auf Änderungen des Wohnungsmarktes angemessen zu reagieren. Die Jahresergebnisse des Unternehmens werden in den nächsten Jahren weiterhin positiv sein.

Prognosen für die demografische Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr können derzeit seriöser

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

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

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.991.271,00		147.376.303,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	53.847.926,00		46.494.682,00
Grundstücke ohne Bauten	2.210.728,11		2.993.503,11
Technische Anlagen und Maschinen	50.673,00		50.255,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.262,00		79.930,00
Anlagen im Bau	8.462.865,31		9.062.094,21
Bauvorbereitungskosten	107.687,07	215.740.412,49	171.117,82
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	960.974,66		0,00
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	10.600,00		11.500,00
Andere Finanzanlagen	500,00	2.947.439,25	500,00
Anlagevermögen insgesamt		218.687.851,74	208.215.249,73
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.633.994,42		4.719.762,25
Bauvorbereitungskosten	676.067,50		408.489,79
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.937.668,80		818.309,88
Unfertige Leistungen	8.069.776,86		7.859.594,93
Andere Vorräte	58.683,46		91.137,11
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	15.651.268,79	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	254.015,59		276.314,27
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	174.038,39		203.280,13
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	74.258,08		66.418,70
Sonstige Vermögensgegenstände	2.035.840,60	2.538.152,66	9.677.031,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.467.214,40	3.206.802,54
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		103.555,52	133.723,92
BILANZSUMME		239.448.043,11	235.951.192,40

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	298.819,84		291.761,46
der verbleibenden Mitglieder	29.696.750,74		29.594.351,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen	153.131,05	30.148.701,63	5.247,15
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 317.999,26 €			(339.398,16)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.174.482,48		4.960.100,08
davon aus Jahresüberschuss 2017 eingestellt 214.382,40 €			(312.722,15)
Bauerneuerungsrücklage	22.066.000,00		21.449.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2017 eingestellt 617.000,00 €			(1.478.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	6.685.000,00	33.925.482,48	6.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2017 eingestellt 105.000,00 €			(145.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.133.500,36		3.113.033,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	936.382,40	1.197.117,96	1.935.722,15
Eigenkapital insgesamt		65.271.302,07	64.057.771,89
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.959.191,00		2.694.950,00
Steuerrückstellungen	114.000,00		610.000,00
Sonstige Rückstellungen	612.053,13	3.685.244,13	856.318,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.641.906,40		150.346.964,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.033.074,45		2.397.821,14
Erhaltene Anzahlungen	12.408.191,02		10.854.832,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	662.447,96		600.054,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.329.025,56		2.415.709,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	413.048,39		71.442,53
Sonstige Verbindlichkeiten	980.868,73	170.468.562,51	1.021.897,87
davon aus Steuern 540.441,29 €			(630.219,01)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.934,40	23.429,70
BILANZSUMME		239.448.043,11	235.951.192,40

Gewinn- und Verlustrechnung für 2017

für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.346.354,84		29.473.579,54
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2.316.667,38		11.392.995,86
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	33.663.022,22	1.350.000,00
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.597.118,56	-7.318.976,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		81.231,27	14.377,03
Sonstige betriebliche Erträge		398.714,98	293.918,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.905.355,40		12.692.214,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.420.490,60	16.325.846,00	1.560.150,38
Rohergebnis		19.414.241,03	20.953.528,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	545.401,84		541.753,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	358.534,07	903.935,91	355.025,46
davon für Altersversorgung 318.755,98 €			(316.329,78)
Abschreibungen auf Sachanlagen		5.453.508,18	5.171.718,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.703.590,18	5.712.332,14
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.545,51		430,22
davon aus verbundenen Unternehmen 5.545,51 €			(430,22)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.575,23	7.120,74	2.562,99
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	5.743,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.143.553,90	4.448.048,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		54.855,77	634.403,98
Ergebnis nach Steuern		3.161.917,83	4.087.496,41
Sonstige Steuern		1.028.417,47	974.462,90
Jahresüberschuss		2.133.500,36	3.113.033,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		936.382,40	1.935.722,15
BILANZGEWINN		1.197.117,96	1.177.311,36

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO, 17. Juli 2015), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt worden. Kosten für Zusammenlegungen von Wohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. In der Position „Anlagen im Bau“ wurden Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 81.231,27 € 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.

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 3,68 % (Vorjahr 4,01 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 1,75 % und ein Rententrend von 2,00 % 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 410 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.

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 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Buchwerte 31.12.2017 €	Buchwerte 31.12.2016 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	238.781.612,67	4.896.345,02	0,00	2.734.583,40	246.412.541,09	91.405.309,67	4.015.960,42	0,00	0,00	95.421.270,09	150.991.271,00	147.376.303,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	52.000.022,68	3.460.912,64	0,00	5.307.814,62	60.768.749,94	5.505.340,68	1.415.483,26	0,00	0,00	6.920.823,94	53.847.926,00	46.494.682,00
Grundstücke ohne Bauten	2.993.503,11	0,00	0,00	-782.775,00	2.210.728,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.210.728,11	2.993.503,11
Technische Anlagen und Maschinen	215.954,63	11.814,50	0,00	0,00	227.769,13	165.699,63	11.396,50	0,00	0,00	177.096,13	50.673,00	50.255,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.375,72	0,00	0,00	0,00	506.375,72	426.445,72	10.668,00	0,00	0,00	437.113,72	69.262,00	79.930,00
Anlagen im Bau	9.062.094,21	6.554.627,94	0,00	888.541,18 -8.042.398,02	8.462.865,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.462.865,31	9.062.094,21
Bauvorbereitungskosten	171.117,82	42.335,43	0,00	-105.766,18	107.687,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.687,07	171.117,82
	303.730.680,84	14.966.035,53	0,00	-8.148.164,20 8.148.164,20	318.696.716,37	97.502.795,70	5.453.508,18	0,00	0,00	102.956.303,88	215.740.412,49	206.227.885,14
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59	0,00	0,00	0,00	985.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	985.564,59	985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.000.000,00	39.025,34	0,00	960.974,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	960.974,66	0,00
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	11.500,00	0,00	900,00	0,00	10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00	11.500,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	1.987.364,59	1.000.000,00	39.925,34	0,00 0,00	2.947.439,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.947.439,25	1.987.364,59
Anlagevermögen insgesamt	305.718.045,43	15.966.035,53	39.925,34	-8.148.164,20 8.148.164,20	321.644.155,62	97.502.795,70	5.453.508,18	0,00	0,00	102.956.303,88	218.687.851,74	208.215.249,73

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

In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind zwei auf Sperrkonten valutierte Darlehen in Höhe von 1.082.098,84 € enthalten, die Freigabe erfolgt im Folgejahr.

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	53.000,00
Jubiläum	22.555,00
Gewährleistung und noch aufzuwendende Kosten	536.498,13
Gesamtbetrag	612.053,13

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				gesichert*
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahre €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten (Vorjahreswerte)	151.641.906,40 (150.346.964,72)	11.465.022,68 (12.662.970,40)	140.176.883,72 (137.683.994,32)	24.604.783,06 (23.587.122,51)	115.572.100,66 (114.096.871,81)	151.641.906,40 (150.340.369,49)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern (Vorjahreswerte)	2.033.074,45 (2.397.821,14)	97.038,89 (109.002,20)	1.936.035,56 (2.288.818,94)	418.173,94 (438.200,38)	1.517.861,62 (1.850.618,56)	2.033.074,45 (2.397.821,14)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswerte)	12.408.191,02 (10.854.832,84)	12.408.191,02 (10.854.832,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahreswerte)	662.447,96 (600.054,45)	662.447,96 (600.054,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahreswerte)	2.329.025,56 (2.415.709,18)	2.329.025,56 (2.415.709,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahreswerte)	413.048,39 (71.442,53)	413.048,39 (71.442,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte)	980.868,73 (1.021.897,87)	931.103,92 (970.509,71)	49.764,81 (51.388,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Gesamtbetrag Vorjahr)	170.468.562,51 (167.708.722,73)	28.305.878,42 (27.684.521,31)	142.162.684,09 (140.024.201,42)	25.022.957,00 (24.076.711,05)	117.089.962,28 (115.947.490,37)	153.674.980,85 (152.738.190,63)

*) gesichert durch Grundpfandrechte

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.641.906,40	11.465.022,68	150.346.964,72	12.662.970,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.033.074,45	97.038,89	2.397.821,14	109.002,20
Erhaltene Anzahlungen	12.408.191,02	12.408.191,02	10.854.832,84	10.854.832,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	662.447,96	662.447,96	600.054,45	600.054,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.329.025,56	2.329.025,56	2.415.709,18	2.415.709,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	413.048,39	413.048,39	71.442,53	71.442,53
Sonstige Verbindlichkeiten	980.868,73	931.103,92	1.021.897,87	970.509,71
Gesamtbetrag	170.468.562,51	28.305.878,42	167.708.722,73	27.684.521,31

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 108.009,00 Euro Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.926.937,28
Instandhaltungskosten	4.856.029,97
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	122.388,15
	12.905.355,40

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 1.264.282,36 Euro.

Sie betreffen mit 544.875,00 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Fünter Hof“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die Bürgschaft begründende Maßnahme planmäßig verläuft.

Sie betreffen mit 719.407,36 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „StadtQuartier Schlossstraße“. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da 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 branchenübliche 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	1.087 T€	100 %	2 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.855 T€	50 %	-132 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen an der MWB GmbH und SMW GmbH handelt es sich um die Werte zum 31.12.2017.

4. In den langfristigen Fremdmitteln sind fünf Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -3.794.459,94 Euro.
5. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft (Hauswart) sowie zehn geringfügig Beschäftigte (Hauswarte).
6. Mitgliederbewegung

Anfang 2017	8.902
Zugang	501
Abgang	362
Ende 2016	9.041

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 102.398,90 €.

7. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 10.600,00 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

Theodor Damann – Dipl.-Betriebswirt;
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

Ulrich Scholten – Oberbürgermeister

Renate Visscher – Rentnerin

Werner Weskamp – Geschäftsführer

12. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 1.197.117,96 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 31. Dezember 2017 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, im April 2018

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz

Stellungnahme des Aufsichtsrates

zum Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2017

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 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 Durchführung des städtebaulichen Vorhabens „StadtQuartier Schloßstraße“. Ein weiterer Schwerpunkt lag – neben der Vorbereitung und Durchführung verschiedener Bauträgermaßnahmen – in der Zusammenarbeit mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr in der Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. Mai 2018 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.197.117,96 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 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Theodor Damann

Vertreter

Frank Alsleben
45468 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Arens
45479 Mülheim an der Ruhr

Nicole aus der Beek
45481 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Bockermann
45470 Mülheim an der Ruhr

Marika Bohnes bis 31.12.2017
45473 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Czerny
45472 Mülheim an der Ruhr

Horst Dartsch
45478 Mülheim an der Ruhr

Susanne Dodd
45479 Mülheim an der Ruhr

Katrin Dörr
45481 Mülheim an der Ruhr

Sandra Duden
45470 Mülheim an der Ruhr

Friedhelm Focke
45478 Mülheim an der Ruhr

Michael Gatz-Kippert
45478 Mülheim an der Ruhr

Udo Geifes ab 15.02.2018
45473 Mülheim an der Ruhr

Annegret Gensinger
45472 Mülheim an der Ruhr

Ute Goman
45473 Mülheim an der Ruhr

Ellen Gries
45472 Mülheim an der Ruhr

Mehmet Güç
45476 Mülheim an der Ruhr

Wolfgang Haferkamp
46147 Oberhausen

Günter Heim
45478 Mülheim an der Ruhr

Ralf Herzberg ab 03.05.2018
45468 Mülheim an der Ruhr

Gisela Hoemke
45468 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

Michael 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

Volker Kluge
45470 Mülheim an der Ruhr

Lutz Kösters
45475 Mülheim an der Ruhr

Jan Gerrit Kuhlen
45149 Essen

Uwe Lemke
45470 Mülheim an der Ruhr

Claudia Leyendecker
45468 Mülheim an der Ruhr

Michaela Limp
45475 Mülheim an der Ruhr

Friedel Marks
40476 Düsseldorf

Vertreter

Kamile Mola
45476 Mülheim an der Ruhr

Edgar Müllenbeck
42283 Wuppertal

Ute Nieskens
45131 Essen

Stefanie Pac
45479 Mülheim an der Ruhr

Ilse Paffendorf
45478 Mülheim an der Ruhr

Jutta Pickart
45472 Mülheim an der Ruhr

Markus Püll
45470 Mülheim an der Ruhr

Helga Rath
40476 Düsseldorf

Ralph Reimann
45468 Mülheim an der Ruhr

Timon Rhein
45470 Mülheim an der Ruhr

Otto Rinke
45472 Mülheim an der Ruhr

Günter Ruberg-Nippert
45478 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Rühl
45476 Mülheim an der Ruhr

Walter Schernstein
45470 Mülheim an der Ruhr

Martin Schersching
45479 Mülheim an der Ruhr

Angelika Schlüter
45139 Essen

Werner Seeger
45478 Mülheim an der Ruhr

Petra Seven
45478 Mülheim an der Ruhr

Michael Severin
45475 Mülheim an der Ruhr

Wolfgang Sickinger
45481 Mülheim an der Ruhr

Margot Stange
40476 Düsseldorf

Axel Stein
45470 Mülheim an der Ruhr

André Steinberg
45472 Mülheim an der Ruhr

Guido Steinhoff
40476 Düsseldorf

Andreas G. Theis
45472 Mülheim an der Ruhr

Lydia Trucksess
45478 Mülheim an der Ruhr

Fatma Ünal
45476 Mülheim an der Ruhr

Inge Unterhalt
45476 Mülheim an der Ruhr

Karin Viellieber
46117 Oberhausen

Fabio Viviani
45475 Mülheim an der Ruhr

Lars von der Gönna
45473 Mülheim an der Ruhr

Eckhard Weber
45468 Mülheim an der Ruhr

Werner Weidenböcker bis 26.12.2017
45219 Essen

Sylvia Westerbur
45481 Mülheim an der Ruhr

Rainer Wiescher
45473 Mülheim an der Ruhr

Joachim Wischerhoff
45473 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Wisniewski
45468 Mülheim an der Ruhr

Günter Wusthoff
45481 Mülheim an der Ruhr

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

