



Geschäftsbericht 2016

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

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



Geschäftsbericht 2016

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Stadtentwicklung in der Mülheimer Innenstadt:
Am Standort des ehemaligen Kaufhofgeländes entwickelt die Mülheimer Wohnungsbau eG ein Teilgrundstück und errichtet eine Wohn- und Gewerbeimmobilie.

Geschäftsbericht 2016

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
E-Mail: kontakt@mwb.info

Lagebericht des Vorstands

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft kam 2016 vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder stärker in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. Insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern, darunter China, sorgten expansive Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende. Die politische Landschaft hingegen hat sich im Laufe des Jahres stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den nächsten Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum, aus der Europäischen Union auszutreten. Im November wurde überraschend Donald Trump zum US-Präsidenten gewählt, was für viele Marktteilnehmer tendenziell zu Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftspolitische Ausrichtung der weltgrößten Volkswirtschaft führte.

Die moderate Erholung setzte sich auch in den Ländern des Euroraums fort. Mit 1,7 Prozent war die Konjunktur spürbar aufwärts gerichtet und wurde dabei maßgeblich von der Binnennachfrage getragen. Bis auf Griechenland scheint die Wirtschaft in allen Euroländern wieder zu wachsen. Dennoch liegt das Produktionsniveau in Spanien und Italien noch immer unter dem Vorkrisenniveau von 2008. Die Arbeitslosigkeit geht dort dementsprechend nur langsam zurück, während sich die Arbeitsmarktlage im Euroraum insgesamt deutlich verbessert hat.

In Deutschland ist die Wirtschaft 2016 weiter solide und stetig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf 1,9 Prozent. Die Beschäftigung hat abermals einen neuen Höchststand erreicht und die Arbeitslosigkeit ist erneut gesunken. Moderat gestiegene Arbeitseinkommen und nur geringe Preissteigerungen stützten die real verfügbaren Einkommen und somit die Binnennachfrage.

Die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die anhaltend günstige Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 kann laut Ausländerzentralregister auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Sie lag damit um etwa 34 Prozent niedriger als im Vorjahr, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war.

Die Wirtschaftsleistung ist in allen Sektoren gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zulegen konnte. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 Prozent (Vorjahr: 0,9 Prozent). Sie erzielte damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist Ausdruck der tendenziell geringeren Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So wies die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum auf.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag. Die privaten Konsumausgaben waren um zwei Prozent höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit 4,2 Prozent sogar noch deutlicher. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen.

Maßgeblich für den Zuwachs der Anlageinvestitionen waren die erneut überdurchschnittlich hohen Investitionen in Wohnbauten, die gegenüber dem

Vorjahr um 4,3 Prozent stiegen. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei mit 2,4 Prozent deutlich dynamischer als der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Dies ist auf höhere Steuereinnahmen sowie die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

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 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. Die Binnenwanderung und die Zuzüge aus dem In- und Ausland verstärkten die gegensätzliche Entwicklung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. Mit dem Flüchtlingszuzug kam ein weiterer bedeutender Faktor hinzu. Die Großstädte wuchsen überproportional. Köln, Bonn, Münster und Paderborn waren zudem – neben Teilen des Münsterlands – die einzigen Regionen, die in den letzten Jahren einen Geburtenüberschuss verzeichnen konnten. Ansonsten setzte sich die Alterung der Bevölkerung und damit auch die steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum im ganzen Land fort.

Im Vergleich zu den Vorgängerprognosen geht die aktuelle Haushaltmodellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) von einem deutlichen Haushaltszuwachs, und dabei von fast ausschließlich Ein- und Zweipersonenhaushalten, aus. Darauf basierende Modellrechnungen gelangen zu einem Neubaubedarf von landesweit 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Regional sind die Herausforderungen sehr verschieden: Während Regionen mit klarer Wachstumsperspektive vor allem schnell und viel bauen müssen, stehen die Landesteile mit unklarerer Prognosen vor der Aufgabe, den aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Bedarfszuwachs zu decken, ohne den Leerstand von morgen zu schaffen.

Während die Finanzierungsbedingungen weiterhin hohe Anreize bieten, gelten Baulandknappheit und Bodenpreise trotz kommunaler Bemühungen nach wie vor als größte Hemmnisse für den Neubau. Landesweit setzte sich der Anstieg der Bautätigkeit 2016 fort. Die wichtigsten Träger des Wohnungsneubaus waren Wohnungsunternehmen und private Haushalte, die Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen erstellen. Der Neubau von Einfamilienhäusern dagegen stagnierte. Regionale Schwerpunkte des Neubaus sind wachsende Großstädte wie Köln, Bonn, Düsseldorf, Münster, Paderborn und Aachen sowie einige Ruhrgebietsstädte.

Aufgrund des andauernden Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage stiegen die Mieten und Kaufpreise 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. Unter hohem Druck standen auch weiterhin das preisgünstige Segment, vor allem in den Wachstumskernen und deren Umland. 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

2016 wurden in Mülheim an der Ruhr 304 Wohnungen und 172 Wohngebäude fertig gestellt (2015: 323 bzw. 210) und somit 36.648 m² neue Wohnfläche geschaffen. Der Bestand an Wohngebäuden stieg erneut von 30.753 auf 30.773. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr betrug im Berichtsjahr 92.959; 2015 waren es 92.750.

Jeder Person standen 2016 durchschnittlich 43,02 m² Wohnraum zur Verfügung. Durchschnittlich lebten 1,86 Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Einwohner stieg zum dritten Mal in Folge auf jetzt 172.593 (Vorjahr: 170.901).

Mit gleich zwei Gebieten ist Mülheim an der Ruhr in das Strukturwandelprojekt „InnovationCity roll out“ aufgenommen worden, das die „Energiewende von unten“ vorantreiben soll. Im Quartier in der Innenstadt hat MWB nur wenig Bestand, das Projektgebiet im Stadtteil Dümpten umfasst hingegen größere Wohnquartiere der Genossenschaft.

Situation der Genossenschaft

2016 hat die Mülheimer Wohnungsbau eG das Stadtentwicklungsprojekt „Ruhrquartier“ in der Mülheimer Innenstadt abgerechnet und infolgedessen mit einem Jahresüberschuss von 3.113 T€ ein ausgezeichnetes Ergebnis erwirtschaftet. Es liegt somit deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von 1.219 T€. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen um 1,9 Mio. € auf 29,59 Mio. €. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,55 Prozentpunkte auf 27,15 Prozent.

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. Trotz der 2014 und 2015 gefassten Beschlüsse zur

Begrenzung der Übernahme weiterer Anteile auf maximal 40 Stück pro Mitglied 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. Mit ihrer Umsetzung ist die erhoffte Bremswirkung nun endlich eingetreten. Ziel ist es, die Geschäftsguthaben in den nächsten Jahren auf höchstens 30 Millionen Euro zu begrenzen.

Mitgliederentwicklung

2016 ist die Mitgliederzahl erneut gestiegen. Den 338 Abgängen aufgrund von Kündigungen – es handelt sich hierbei wegen der einjährigen Kündigungsfrist um die im Jahr 2015 ausgesprochenen – sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 615 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2016 waren 8.902 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 8.625 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Zuwachs von 277 Mitgliedern.

Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen stieg durch den Erstbezug des „Ruhrquartiers“ und des Hauses Fünter Weg 23, den Ankauf der Häuser Theresenstraße 9, 11 und 13, Tannenbergsstraße 33/33a und Broicher Straße 24 in Oberhausen, Löhstraße 18 in Mülheim an der Ruhr sowie Umbauten im Bestand um insgesamt 160 Einheiten. Das Gebäude Kaiserstraße 66 mit vier Gewerbeeinheiten wurde verkauft. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten stieg insgesamt aufgrund der Fertigstellung des Ruhrquartiers, der Ankäufe sowie Umbauten im Bestand um 26.

Am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die Mülheimer Wohnungsbau eG somit 5.011 Wohnungen und 159 Gewerbeeinheiten in 858 Häusern sowie 984 Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen.

Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 395 und ging somit gegenüber dem vergangenen Jahr um 45 zurück. Die Fluktuationsquote sank auf 7,89 Prozent (Vorjahr 9,07 Prozent).

Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 2,53 Prozent und ging somit gegenüber 2015 (2,86 Prozent) leicht zurück. 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. Im Vorjahr hatte die Genossenschaft zusätzliche Mittel in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt, um den auf Grund der erhöhten Fluktuation gestiegenen Modernisierungsbedarf einzelner Wohnungen zügig zu beheben. In der Folge entspannte sich die Leerstandssituation 2016 merklich. 2017 wird sich diese Entwicklung fortsetzen. Die Beseitigung bzw. zumindest Verringerung des Wohnungsleerstandes hat für den Vorstand höchste Priorität.

Der Gewerbeleerstand beträgt 7,33 Prozent (im Vorjahr 13,21 Prozent). Der Rückgang ist auf die verbesserte Vermietungssituation im Haus der Wirtschaft zurückzuführen und auf den Umbau der früheren MWB-Geschäftsstelle in der Adolfstraße. Diese Flächen sind seit Jahresmitte 2016 als Wohnraum an eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte vermietet.

Somit liegt 2016 der Leerstand bei der Mülheimer Wohnungsbau eG insgesamt bei 3,49 Prozent.

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 5,31 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,21 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 7,99 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 8,03 € je m²). Insgesamt stieg die durchschnittliche Sollmiete um 0,12 € auf 5,65 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

Seit 1. Januar 2016 gilt für die Stadt Mülheim an der Ruhr ein neuer Mietspiegel. Daran gemessen können die von der Genossenschaft erhobenen Mietpreise weiterhin als moderat bezeichnet werden. MWB hat allerdings erstmals seit drei Jahren eine Anpassung der Mietpreise für den freifinanzierten Bestand zum 1. Januar 2017 durchgeführt. Die Mieten wurden um 12,5 Prozent, höchstens aber 40 Euro erhöht.

Eine Ausschreibung der Versorgung mit Kabelfernsehen hat den Mitgliedern nicht nur zu einer Halbierung der Kosten, sondern gleichzeitig auch zu einem erweiterten Angebot verholfen. Eine weitere Verbesserung bei den Betriebskosten will die Genossenschaft für die Dauernutzer ihrer Wohnungen erreichen, indem sie die Heizkosten ab dem Geschäftsjahr 2017 über die MWB GmbH selbst abrechnet. Seit März 2017 werden die dafür notwendigen Messgeräte in den Wohnungen ausgetauscht 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 1970-er Jahren stammenden Hochhäuser an der Lerchenstraße 1, 3/5 und 13 in Mülheim-Winkhausen wurde fortgesetzt. Die Modernisierung der Häuser Nummer 3 und 5 wurde 2016 begonnen. Hierfür hat die Genossenschaft umfangreiche Fördermittel der NRW.Bank generieren können. Bis 2020 wird MWB gut 8,0 Mio. € in die Siedlung an der Lerchenstraße investieren.

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 4,92 Mio. € (15,01 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 1,90 Mio. € investiert werden,

weniger als ursprünglich geplant. Auf Grund der erst spät ergangenen Förderzusage der NRW.Bank konnte die Modernisierung der Häuser an der Lerchenstraße erst zum Jahresende fortgesetzt werden.

Zusammengenommen ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 6,82 Mio. € (20,81 € je m²). Die Höhe der getätigten Investitionen unterstreicht die besonderen Bemühungen um den eigenen Wohnungsbestand. Im Jahr 2017 wird das Volumen erheblich steigen, da insbesondere die für das Berichtsjahr vorgesehenen Investitionen für die Modernisierung der Lerchenstraße nachgeholt werden.

Im Gesamtinvest enthalten sind Aufwendungen von 717 T€ für den Regiebetrieb und das Modernisierungsteam.

Das langfristige Bauunterhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde überarbeitet und bis zum Jahr 2022 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, 23 Gewerbe- und Gastronomieeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 141 Stellplätzen errichtet. Alle Wohnungen wurden im Laufe des Jahres 2016 vermietet und bezogen. Die Gewerbeflächen sind zum Berichtszeitpunkt im Mai 2017 zu rd. 76 Prozent vermietet. Sieben Arztpraxen, eine Apotheke, ein Frisörsalon und ein Gastronom sind 2016 ins Ruhrquartier eingezogen. Eine weitere Gastronomieeinheit wird ausgebaut und soll im Frühsommer 2017 eröffnen. Mit weiteren Mietinteressenten werden intensive Verhandlungen geführt.

Im Bebauungsplangebiet U 17 in Mülheim-Heißen hat die Genossenschaft am Fünter Weg 23 ein Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten unter dem Aspekt des barrierefreien und seniorengerechten Wohnens errichtet. Der Bau wurde Anfang 2016 fertiggestellt und im März bezogen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Die ehemalige Geschäftsstelle der Genossenschaft an der Adolfstraße wurde in Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst für eine Wohngemeinschaft für acht Demenzerkrankte umgebaut. MWB beherbergt mittlerweile vier Angebote dieser Art in ihrem Bestand.

An der Grenzstraße 30 in Oberhausen hat MWB ein Seniorenwohnheim mit 74 Pflegeplätzen gebaut. Betreiber wird der DRK-Kreisverband Oberhausen e.V. sein. Das Gebäude wird im Mai 2017 eröffnet und bezogen.

Im Zuge der Ende 2015 dringlich gewordenen Notwendigkeit, schnell Wohnraum für eine größere Zahl von Flüchtlingen zu schaffen, hat die Genossenschaft der Stadt Mülheim an der Ruhr Anfang 2016 angeboten, auf einem MWB-Grundstück an der Papenbuschstraße im Ortsteil Mellinghofen günstige Reiheneigenheime zu errichten, die anfangs zur Flüchtlingsunterbringung hätten genutzt und später zu günstigen Mieten an Familien mit geringen Einkommen hätten vermietet werden können. Von fachlicher Seite fand der Vorschlag zunächst großen Zuspruch. Proteste von Anwohnern und anschließende Irritationen in der Politik haben das Vorhaben aber schließlich scheitern lassen. MWB wird jetzt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einen Mix aus Einfamilienhäusern und sowohl freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern realisieren.

Wohnprojekte

Nachdem MWB mit dem Mehrgenerationenwohnprojekt „Gartenhöfe Saarn“ an der Brüsseler Allee 9-13 zwischen 2011 und 2015 das erste Vorhaben dieser Art in der Stadt verwirklicht hat, ist die Genossenschaft mittlerweile wichtigste Ansprechpartnerin in Mülheim an der Ruhr für Gruppen,

die gemeinschaftliche Wohnprojekte in die Tat umsetzen wollen.

Für die Initiative „Leben in Nachbarschaft – ALTERNATIV e.V.“ (L.i.N.A.) baute MWB 2016 das denkmalgeschützte Haus Senfkorn an der Klosterstraße 60 in Saarn zur Nutzung als Gemeinschaftswohnprojekt um. Das Gebäude wurde durch einen Neubau mit zehn Wohneinheiten erweitert, der sich in die dörfliche Struktur vor Ort einpasst. Im Altbau sind drei Wohnungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen entstanden. Zwölf der 13 Wohnungen sind zum Berichtszeitpunkt vermietet. Sie werden Ende Mai 2017 ihren Nutzern übergeben.

Zusammen mit dem „Wohnhof Fünfte e.V.“ wird die Genossenschaft ein Wohnprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Schule am Fünfter Weg 30/Kurt-Giesstraße realisieren. 2014 wurde ein Kooperationsvertrag zum Umbau des alten Schulgebäudes und zur Errichtung eines Neubaus geschlossen. Dort sollen 34 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräume für Menschen mit und ohne Behinderungen entstehen. Nachdem die Stadt Mülheim an der Ruhr das ehemalige Schulgebäude bis März 2016 zur vorübergehenden Unterbringung von bis zu 80 Flüchtlingen genutzt hatte, konnte MWB das rund 6.800 m² große Grundstück schließlich im Berichtsjahr erwerben. Die Planungen zum Um- bzw. Neubau wurden gemeinsam mit dem Verein fortgesetzt. Seit Januar 2017 liegt die Baugenehmigung für das Projekt vor. Der Baubeginn, voraussichtlich im Spätsommer 2017, ist abhängig von der Bewilligung der beantragten Fördermittel der NRW.Bank.

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, das zwischenzeitlich ebenfalls zur Flüchtlingsunterbringung in Rede stand, sollen 26 barrierearme Mietwohnungen, ein Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung gebaut werden. 2016 wurden die Planungen gemeinsam mit dem Verein fortgesetzt.

Bauträgergeschäft

Im Bebauungsplangebiet U 17 in Heißen hat MWB 2016 unter der Adresse „Fünfter Hof“ mit dem Bau von zunächst 14 Doppelhaushälften begonnen. Alle Häuser waren bereits vor Baubeginn verkauft. Die Übergaben an die Erwerber sind für Herbst 2017 bis Frühjahr 2018 vorgesehen. Im Mai 2017 hat die Genossenschaft ein unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzendes Grundstück erworben, auf dem weitere acht Doppelhaushälften gebaut werden können.

Im „Ruhrquartier“ wurden alle verbliebenen 28 Eigentumswohnungen ihren Erwerbern übergeben. Weitere 36 Eigentumswohnungen wird MWB an der Brüsseler Allee in direkter Nachbarschaft der „Gartenhöfe Saarn“ errichten. Der Bauantrag soll im Juni 2017 gestellt werden. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. Zum Berichtszeitpunkt hatten sich 182 Kaufinteressenten vormerken lassen.

Der Vertrieb von sechs Reiheneigenheimen an der Heinrichstraße/August-Schmidt-Straße in Winkhausen wurde mangels Nachfrage eingestellt. Das auf dem Grundstück befindliche Altgebäude wird bis auf Weiteres als Lagerfläche vermietet. Der Vorstand wird zu einem späteren Zeitpunkt andere Konzepte zur Verwendung des Grundstücks, beispielsweise zur Neubebauung mit Mietwohnungen, vorlegen.

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. Den Auslegungsbeschluss hat der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr im April 2017 gefasst, sodass mit einem Satzungsbeschluss noch im Jahr 2017 gerechnet werden kann.

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 Neubebauung am Standort der ehemaligen Kaufhofimmobilie in der Mülheimer Innenstadt beteiligt. Auf einer Teilfläche von 2.400 m² des insgesamt rund 7.500 m² großen Grundstücks wird die Genossenschaft eine fünfgeschossige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.300 m² errichten. Angestrebt ist ein Mix von Gastronomie, Büro und Wohnen, wobei mehr als die Hälfte des Gebäudes vor dem Hintergrund der zunehmend beengten Platzverhältnisse in der derzeitigen Geschäftsstelle ab 2019 von MWB als neue Geschäftsstelle genutzt werden wird.

Auf der anderen Grundstücksteilfläche 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, eines Fitnesscenters und von Einzelhandel.

MWB und SQS GmbH haben ihre jeweiligen Teilgrundstücke im Berichtsjahr erworben. Von September 2016 bis Januar 2017 wurde das noch aufstehende Kaufhausgebäude samt angeschlossenen Parkhaus zurückgebaut. Die Grundsteinlegung für den Neubau findet im Juli 2017 statt; 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.

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 EAP-Assist 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 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 Mitgliederstammische, Feste oder Besichtigungen. Höhepunkt des vergangenen Jahres war die Fahrt zum Weihnachtsmarkt in Aachen, an der knapp 400 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 wurden erste Projekte aus den Bereichen Kultur, Sport und Jugendhilfe 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 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. Nach Weggang des letzten Mieters im Jahr 2016 bereitet die Gesellschaft die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung des Grundstücks vor.

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. Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit mit Ablauf des Jahres 2010 eingestellt und wurde 2016 aufgelöst.

Die 2013 von der Genossenschaft übernommene Wohnungseigentumsverwaltungsgesellschaft IDS GmbH i. L. (Immobilien, Dienstleistung, Service GmbH) wurde 2016 aufgelöst. Die Verwalterverträge für die von ihr verwalteten Eigentums- und Mietwohnungen wurden 2014 auf die MWB GmbH übertragen.

Im Zusammenhang mit einer Kreditaufnahme ist die Mülheimer Wohnungsbau eG 2016 Mitglied der Volksbank Rhein-Ruhr eG geworden und hat zehn Geschäftsanteile zu jeweils 50,00 Euro erworben.

Vertreterwahl

Turnusgemäß ist 2016 eine Vertreterwahl durchgeführt worden. Im Vergleich zur Wahl vor fünf Jahren konnte die Beteiligung um 3,54 Prozent auf 27,22 Prozent gesteigert werden. Rund 60 Prozent der Vertreterinnen und Vertreter wurden im Amt bestätigt, ca. 40 Prozent wurden neu gewählt. Eine Aufstellung aller Mitglieder der Vertreterversammlung befindet sich am Schluss des Geschäftsberichts.

Vertreterversammlung

Am 28. Juni 2016 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 Martina Ellerwald, Ulrich Ernst, Andreas Schmidt und Werner Weskamp wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Gesetzlich vorgeschriebene Prüfung

Für das Geschäftsjahr 2015 fand die nach § 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung vom 20. Juni bis 22. Juli 2016 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 25. Oktober 2016 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 27,15 Prozent; der Cashflow beträgt 8.511 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 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.113 T€ ab. Geplant war ein Überschuss von 2.168 T€. Gegliedert nach Leistungsbereichen ergibt sich folgendes Bild:

	T€
Hausbewirtschaftung	522
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.262
Sonstige betriebliche und ordentliche Tätigkeit	-149
Betriebsergebnis	2.635
Betriebsneutrale Tätigkeit	1.112
Ergebnis vor Steuern	3.747
Körperschaft- und Gewerbesteuer	-634
Jahresüberschuss	3.113
Einstellung in ErgebnISRücklagen	-1.936
BILANZGEWINN	1.177

Für 2017 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1.172 T€ gerechnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Eigenkapitalquote	27,15 %
Eigenkapitalrentabilität	5,9 %
Cashflow	8.511 T€
Fluktuationsquote	7,89 %
Durchschnittsmiete je m ²	5,65 €
Instandhaltungsaufwand je m ²	17,20 €
Modernisierung in Sachanlagen je m ²	3,61 €

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. 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 beschlossen, das Controlling zu erweitern und eine interne Revision einzurichten.

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 19,73 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 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

Nach Jahren, in denen regelmäßig von entspannten oder sich entspannenden Wohnungsmärkten die Rede war, ziehen die Märkte nunmehr spürbar an. Nicht nur durch den Zuzug vieler Menschen nach Deutschland verknappt sich das Angebot, vor allem an preiswertem Wohnraum, deutlich. Dies gilt auch für die Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet, also auch Mülheim an der Ruhr. Vor diesem Hintergrund sollte es gelingen, den bestehenden Wohnungsleerstand weiter zu reduzieren. Ferner wird MWB öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder verstärkt in den Fokus nehmen; dies allerdings immer nur im Kontext mit freifinanzierten Wohnungen, um nicht gewünschten Entwicklungen in diesem Bereich vorzubeugen.

Auch die Analyse des aktuellen Immobilienbestandes gewinnt zunehmend an Bedeutung, was die Genossenschaft 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 MWB-Handwerkerteam durchgeführt.

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 Eigentums-

wohnungen. Die Durchführung geplanter Bauträgermaßnahmen ist gesichert. Doch könnten steigende 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. Sämtliche Eigentumswohnungen wurden bis 2016 verkauft, alle Mietwohnungen vermietet. Von den rd. 4.500 m² Gewerbefläche sind zum Berichtszeitpunkt im Mai 2017 drei Viertel vermietet. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 37 Mio. € barg das Projekt „Ruhrquartier“ gemessen an der Größe des Unternehmens durchaus Risiken, die die Genossenschaft durch sorgfältige Prüfung der Marktgängigkeit sowie ein detailliertes Controlling begleitet hat. Angesichts der insbesondere durch die Vermarktung der Eigentumswohnungen entstandenen äußerst positiven Ertragslage sieht sich der Vorstand in der Entscheidung bestätigt, das Projekt in alleiniger Verantwortung verwirklicht zu haben. 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 Neubebauung am Standort 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 Chancen und Risiken in Frage.

Sehr gute Marktchancen sieht die Genossenschaft im Mehrgenerationenwohnen. So engagiert sie sich 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 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 demographische 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 barrierefreien 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 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.376.303,00		143.014.713,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	46.494.682,00		25.180.908,00
Grundstücke ohne Bauten	2.993.503,11		2.210.728,11
Technische Anlagen und Maschinen	50.255,00		56.628,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.930,00		90.598,00
Anlagen im Bau	9.062.094,21		22.138.204,63
Bauvorbereitungskosten	171.117,82	206.227.885,14	263.277,95
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		1.124.114,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		34.152,79
Beteiligungen	989.800,00		989.800,00
Sonstige Ausleihungen	11.500,00		12.400,00
Andere Finanzanlagen	500,00	1.987.364,59	0,00
Anlagevermögen insgesamt		208.215.249,73	195.115.525,07
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.719.762,25		4.766.711,64
Bauvorbereitungskosten	408.489,79		307.248,41
Grundstücke mit unfertigen Bauten	818.309,88		8.490.000,01
Unfertige Leistungen	7.859.594,93		7.608.123,14
Andere Vorräte	91.137,11		108.740,80
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	14.172.371,71	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	276.314,27		239.505,47
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	203.280,13		264.468,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	66.418,70		88.175,87
Sonstige Vermögensgegenstände	9.677.031,40	10.223.044,50	655.879,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.206.802,54	16.979.256,36
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		133.723,92	173.971,10
BILANZSUMME		235.951.192,40	235.072.684,09

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	291.761,46		283.411,31
der verbleibenden Mitglieder	29.594.351,84		27.687.785,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.247,15	29.891.360,45	77.994,46
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 339.398,16 €			(294.714,93)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.960.100,08		4.647.377,93
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt 312.722,15 €			(122.930,79)
Bauerneuerungsrücklage	21.449.000,00		19.971.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt 1.478.000,00 €			(40.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	6.580.000,00	32.989.100,08	6.435.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt 145.000,00 €			(5.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.113.033,51		1.219.205,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.935.722,15	1.177.311,36	167.930,79
Eigenkapital insgesamt		64.057.771,89	60.153.843,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.694.950,00		2.434.046,00
Steuerrückstellungen	610.000,00		257.000,00
Sonstige Rückstellungen	856.318,08	4.161.268,08	547.396,97
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.346.964,72		143.374.389,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.397.821,14		6.296.886,92
Erhaltene Anzahlungen	10.854.832,84		17.601.104,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.054,45		538.036,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.709,18		1.991.547,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.442,53		115.936,59
Sonstige Verbindlichkeiten	1.021.897,87	167.708.722,73	1.738.605,28
davon aus Steuern 630.219,01 €			(80.691,22)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.429,70	23.890,00
BILANZSUMME		235.951.192,40	235.072.684,09

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

für die Zeit vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.473.579,54		27.531.357,20
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	11.392.995,86		9.752.165,80
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.350.000,00	42.216.575,40	0,00
Minderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.318.976,96	731.944,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.377,03	307.734,29
Sonstige betriebliche Erträge		293.918,39	283.483,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.692.214,54		12.133.648,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.560.150,38	14.252.364,92	8.955.406,09
Rohergebnis		20.953.528,94	17.517.630,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	541.753,20		434.087,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	355.025,46	896.778,66	398.995,11
davon für Altersversorgung 316.329,78 €			(360.680,67)
Abschreibungen auf Sachanlagen		5.171.718,95	4.442.855,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.712.332,14	5.006.848,87
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	430,22		3.844,76
davon aus verbundenen Unternehmen 430,22 €			(3.844,76)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.562,99	2.993,21	5.335,31
Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.743,39	5.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.448.048,62	4.663.639,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		634.403,98	387.059,26
Ergebnis nach Steuern		4.087.496,41	2.188.323,81
Sonstige Steuern		974.462,90	969.118,17
Jahresüberschuss		3.113.033,51	1.219.205,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.935.722,15	167.930,79
BILANZGEWINN		1.177.311,36	1.051.274,85

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 2016 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.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HG in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 27.535.772,56 € ergeben. Pachterlöse in Höhe von 2.665,36 € und Einnahmen von Werbeeinrichtungen in Höhe von 1.750,00 € wurden im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

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 2016 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 14.344,03 € 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 4,01 Prozent (Vorjahr 3,89 Prozent) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 1,75 Prozent und ein Rententrend von 2,00 Prozent zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen geschätzten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und dem bisherigen Ansatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren beträgt 314 T€.

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 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 €	Buchwerte 31.12.2016 €	Buchwerte 31.12.2015 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	230.511.007,43	6.455.382,03	0,00	1.815.223,21	238.781.612,67	87.496.294,43	3.909.015,24	0,00	0,00	91.405.309,67	147.376.303,00	143.014.713,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	29.805.217,07	3.023.323,65	709.094,88	19.880.576,84	52.000.022,68	4.624.309,07	1.240.551,49	359.519,88	0,00	5.505.340,68	46.494.682,00	25.180.908,00
Grundstücke ohne Bauten	2.210.728,11	782.775,00	0,00	0,00	2.993.503,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.993.503,11	2.210.728,11
Technische Anlagen und Maschinen	254.992,96	5.133,22	44.171,55	0,00	215.954,63	198.364,96	11.484,22	44.149,55	0,00	165.699,63	50.255,00	56.628,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.375,72	0,00	0,00	0,00	506.375,72	415.777,72	10.668,00	0,00	0,00	426.445,72	79.930,00	90.598,00
Anlagen im Bau	22.138.204,63	8.385.011,68	0,00	234.677,95 -21.695.800,05	9.062.094,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.062.094,21	22.138.204,63
Bauvorbereitungskosten	263.277,95	142.517,82	0,00	-234.677,95	171.117,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.117,82	263.277,95
	285.689.803,87	18.794.143,40	753.266,43	-21.930.478,00 21.930.478,00	303.730.680,84	92.734.746,18	5.171.718,95	403.669,43	0,00	97.502.795,70	206.227.885,14	192.955.057,69
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.139.114,59	0,00	153.550,00	0,00	985.564,59	15.000,00	5.743,39	20.743,39	0,00	0,00	985.564,59	1.124.114,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	34.152,79	0,00	34.152,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.152,79
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	12.400,00	0,00	900,00	0,00	11.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.500,00	12.400,00
Andere Finanzanlagen	0,00	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
	2.175.467,38	500,00	188.602,79	0,00	1.987.364,59	15.000,00	5.743,39	20.743,39	0,00	0,00	1.987.364,59	2.160.467,38
Anlagevermögen insgesamt	287.865.271,25	18.794.643,40	941.869,22	-21.930.478,00 21.930.478,00	305.718.045,43	92.749.746,18	5.177.462,34	424.412,82	0,00	97.502.795,70	208.215.249,73	195.115.525,07

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 7.523.109,94 € 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	52.000,00
Jubiläum	20.668,00
Gewährleistung und noch aufzuwendende Kosten	783.650,08
Gesamtbetrag	856.318,08

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 gegen- über Kreditinstituten	150.346.964,72	12.662.970,40	23.587.122,51	114.096.871,81	150.340.369,49	GPR
(Vorjahreswerte)	(143.374.389,86)	(24.090.827,22)	(21.210.460,92)	(98.073.101,72)	(143.374.389,86)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.397.821,14	109.002,20	438.200,38	1.850.618,56	2.397.821,14	GPR
(Vorjahreswerte)	(6.296.886,92)	(254.769,83)	(1.133.250,96)	(4.908.866,13)	(6.296.886,92)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.854.832,84	10.854.832,84	0,00	0,00		
(Vorjahreswerte)	(17.601.104,73)	(17.601.104,73)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.054,45	600.054,45	0,00	0,00		
(Vorjahreswerte)	(538.036,21)	(538.036,21)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.709,18	2.415.709,18	0,00	0,00		
(Vorjahreswerte)	(1.991.547,91)	(1.991.547,91)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.442,53	71.442,53	0,00	0,00		
(Vorjahreswerte)	(115.936,59)	(115.936,59)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.021.897,87	970.509,71	51.388,16	0,00		
(Vorjahreswerte)	(1.738.605,28)	(1.687.719,93)	(50.885,35)	(0,00)		
Gesamtbetrag	167.708.722,73	27.684.521,31	24.076.711,05	115.947.490,37	152.738.190,63	
(Vorjahreswerte)	(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	150.346.964,72	12.662.970,40	143.374.389,86	24.090.827,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.397.821,14	109.002,20	6.296.886,92	254.769,83
Erhaltene Anzahlungen	10.854.832,84	10.854.832,84	17.601.104,73	17.601.104,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.054,45	600.054,45	538.036,21	538.036,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.709,18	2.415.709,18	1.991.547,91	1.991.547,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.442,53	71.442,53	115.936,59	115.936,59
Sonstige Verbindlichkeiten	1.021.897,87	970.509,71	1.738.605,28	1.687.719,93
Gesamtbetrag	167.708.722,73	27.684.521,31	171.656.507,50	46.279.942,42

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind außerordentliche Erträge im Sinne des §285 Nr. 31 HGB in Höhe von 1.350.000,00 Euro aus der Einräumung von Vermarktungsrechten enthalten. Außerordentliche 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 107.199,00 Euro Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.641.707,73
Instandhaltungskosten	4.682.796,96
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	132.709,85
	12.457.214,54

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 382.775,00 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 262.775,00 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Bauträgermaßnahme „Fünter Hof“. 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 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	1.085 T€	100 %	4 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.987 T€	50 %	-77 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 31.12.2016.

4. In den langfristigen Fremdmitteln sind fünf Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt -4.651.922,73 Euro.
5. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft eine Teilzeitkraft sowie neun Hauswarte.
6. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	8.625
Zugang	615
Abgang	338
Ende 2016	8.902

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.906.566,77 Euro.

7. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 11.500,00 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 Cleven – 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

12. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 1.177.311,36 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 31. Dezember 2016 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, im April 2017

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz

Stellungnahme des Aufsichtsrates

zum Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2016

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 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 weiteren Vermarktung sowie der Abrechnung des „Ruhrquartiers“. Die Projektierung des städtebaulichen Vorhabens „StadtQuartier Schloßstraße“ nahm ebenfalls besonderen Raum ein. 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 2016 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.177.311,36 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 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Wilfried Cleven

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
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

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

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 Kiesevalter
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

Kamile Mola
45476 Mülheim an der Ruhr

Edgar Müllenbeck
42283 Wuppertal

Vertreter

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 Weidenbörner
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

