



Fairer wohnen!

Ihr seid
das **WIR.**

Danke für 125 Jahre.

Lagebericht und Jahresabschluss 2022

für die Mülheimer Wohnungsbau eG

Gemeinschaft

Sicherheit Mitbestimmung Transparenz

Modernisierung Alternative Wohnprojekte

Mehrgenerationen-Wohnen Service



Lagebericht und Jahresabschluss 2022

für die Mülheimer Wohnungsbau eG



Lagebericht und Jahresabschluss 2022

Allgemeines

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

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

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

Umfirmierung: 2008
Mülheimer Wohnungsbau eG

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

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

Sitz der Verwaltung: Friedrich-Ebert-Straße 39
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 696 12 -0
Telefax: 0208 696 12 -345
Internet: www.mwb.info
E-Mail: kontakt@mwb.info
Facebook: www.facebook.de/MuelheimerWohnungsbau
Instagram: www.instagram.com/muelheimer_wohnungsbau

Lagebericht des Vorstands

Gegenstand des Unternehmens

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ist eine Wohnungsbaugenossenschaft. Ihrer Satzung gemäß ist ihr Ziel die Förderung ihrer Mitglieder. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, ist die MWB heute ein vielseitiger Immobiliendienstleister.

Die Genossenschaft baut und vermietet Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Sie verwaltet zudem Fremdimmobiliën anderer Eigentümer, betreibt ein Bauträgergeschäft und ist als Projektentwicklerin für institutionelle Auftraggeber sowie als Immobilienmakler tätig. Zum Teil betreibt sie diese Geschäfte über ihre Tochtergesellschaft Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Obwohl der Wohnungsbestand der MWB seinen Schwerpunkt in Mülheim an der Ruhr hat, ist der Einzugsbereich deutlich größer: Die Genossenschaft bewirtschaftet Mietwohnungen auch in Düsseldorf (ca. 315), Oberhausen (mehr als 130) und Wuppertal (etwa 100). Ihre Abteilung für Fremdimmobiliënverwaltung betreut Objekte sowohl in Mülheim als auch in anderen Städten des Ruhrgebiets sowie dem Rheinland. Die Leistungen zur Projektentwicklung, die MWB anbietet, werden ebenso in Mülheim an der Ruhr wie in Nachbarstädten umgesetzt.

In Mülheim an der Ruhr beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum laut dem am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen, qualifizierten Mietspiegel

6,47 Euro je Quadratmeter¹. Die Stadt liegt damit leicht über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen.

Die bundesweite Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt des Jahres 2022 7,9 Prozent nach 3,1 Prozent im Jahr 2021². Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie³.

Dadurch haben sich Wohnungsneubauten in Deutschland weiter erheblich verteuert. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 gestiegen. Im August 2022, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 16,5 % gestiegen⁴. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.

Dieser erhebliche Anstieg der Baukosten vollzieht sich parallel auch im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum und ist für die MWB bereits ab dem Jahr 2021 zu einer wirtschaftlichen Belastung geworden. So hatte sich die Genossenschaft aufgrund der Teuerungen dazu gezwungen gesehen, mit Wirkung zum Jahresbeginn 2022 die Mieten anzuheben. Dies hatte zum Jahreswechsel 2021/22 knapp 2.700 Mietverhältnisse betroffen. Die Genossenschaft hatte sich bei diesen Mieterhöhungen eine maximale Erhöhung um 40 Euro der Kaltmiete im Monat je Wohnung beziehungsweise um maximal 20 Prozent selbst auferlegt. Zudem hatte sie allen Mieterinnen und Mietern zugesichert, Härtefallregelungen zu prüfen, um ihrer sozialen Verpflichtung nachzukommen.

¹ Mietspiegel 2022 der Stadt Mülheim an der Ruhr:

https://www.muelheim-ruhr.de/cms/shared/datei_download.php?uid=491752bf8a73ed1ddf202dc3f6d45cde

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Destatis (Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2023)

³ GdW Information 167, „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“

⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Destatis (Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2023)

In Mülheim an der Ruhr gab es bis zum 1. Juli 2020 eine sogenannte Kappungsgrenze. Seit Inkrafttreten der Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) vom 9.6.2020 gilt diese aber nicht mehr. Die in Mülheim an der Ruhr geltende Mietstufe IV bedeutet, dass für neue Sozialwohnungen eine Miete von 6,50 Euro je Quadratmeter zulässig ist. Dies macht öffentlich geförderten als Ergänzung zum frei finanzierten Wohnungsbau für die Genossenschaft attraktiv.

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Dezember 2018 Ergebnisse einer im Auftrag des Wirtschaftsministeriums vorgenommenen Vorausberechnung veröffentlicht. Diese kommt für Mülheim an der Ruhr für 2025 auf knapp über 171.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Am 31.12.2022 waren 174.197 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in Mülheim an der Ruhr gemeldet.

Dies ist auch begründet durch den Ukrainekrieg und die daraus resultierenden Fluchtbewegungen. Auch in Mülheim an der Ruhr suchen viele Geflüchtete Menschen nach Unterkunft, so dass die Vorausberechnungen bzgl. der Bevölkerungszahl als veraltet gelten müssen, und nach jetzigem Wissensstand eher mit einem weiteren Anstieg zu rechnen sein könnte. Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist an die MWB mit dem Wunsch herangetreten, dass die Genossenschaft zur Bewältigung dieser Herausforderung beitragen möge.

In diesem Zusammenhang plant die Kommune, der MWB das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei an der Zeppelinstraße zu überlassen, so dass die Genossenschaft dort mehrere Wohnhäuser mit Wohnraum für hunderte Menschen erbauen könnte. Entsprechende Genehmigungsprozesse sollen zügig vorangetrieben werden.

Am Papenbusch, auf einem Grundstück, das bereits Eigentum der Genossenschaft ist, will die Stadt die MWB durch beschleunigte Genehmigungsprozesse nach Kräften unterstützen, damit zeitnah insbesondere öffentlich geförderter Wohnraum entstehen kann.

Zudem stellt die MWB der Stadt ein Kontingent von bis zu 150 Wohnungen im Jahr zur Verfügung, die zur Unterbringung Geflüchteter genutzt werden können.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2022 ist die Mitgliederzahl gesunken. Den 392 Abgängen aufgrund von Kündigungen sowie Todesfällen und Übertragungen stehen 214 Beitritte gegenüber.

Am 31. Dezember 2022 waren 9.019 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Gegenüber 9.197 Mitgliedern zu Beginn des Geschäftsjahres bedeutet dies einen Rückgang von 178 Mitgliedern. Grund für die Abnahme der Mitgliederzahlen ist, dass die MWB eine Überprüfung ihres Mitgliederregisters durchgeführt hat. Personen, welche auch nach gründlichster Prüfung nicht mehr zu ermitteln waren, wurden von der Genossenschaft ausgeschlossen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2021	5.095	1.015	94	875
Zugang 2022	2	1	1	1
Abgang 2022	3	6	2	0
Bestand am 31.12.2022	5.094	1.010	93	876

Der Objektbestand befindet sich in den Städten Mülheim an der Ruhr, Düsseldorf, Wuppertal und Oberhausen. Der Belegungsbindung unterlagen am 31. Dezember 2022 1.142 öffentlich geförderte Einheiten.

Die Anzahl der Wohnungen stieg um 2 Wohnungen. Dem gegenüber steht der Abgang von 3 Wohnungen durch Zusammenlegung.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei 7,66 Prozent (Vorjahr: 7,75 Prozent) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, zu kleine Wohnung, Umschreibung, Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, Wohnungstausch und Behinderung oder Krankheit. Der Anteil der nicht beeinflussbaren Kündigungen beträgt 41 Prozent.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 1,55 Prozent (Vorjahr: 1,48 Prozent). Der Anteil des vermietungs- und modernisierungsbedingten Leerstands im Verhältnis zu den Sollmieten betrug für den Wohnraum 1,21 Prozent (Vorjahr: 1,42 Prozent). Der modernisierungsbedingte, also notwendige Leerstand beträgt 0,27 Prozent. Der Gewerbeleerstand beträgt 2,69 Prozent (Vorjahr: 1,55 Prozent).

Mietpreise

Für Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Sollmiete im Monat 6,14 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,86 € je m²), für Gewerbeeinheiten lag sie bei 10,09 € je m² Nutzfläche (Vorjahr: 10,53 € je m²).

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

	2022 EUR / m ² p.m.	2021 EUR / m ² p.m.	2020 EUR / m ² p.m.
Nettokaltmiete	6,14	5,86	5,84
Kalte Betriebskosten	1,77	1,68	1,66
Bruttokaltmiete	7,91	7,54	7,50

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

1. Januar 2022 in Kraft getreten. Die Mülheimer Wohnungsbau eG hat sich im dafür gebildeten Arbeitskreis engagiert.

Bestandspflege

Erneut wurden in einer Vielzahl von Wohnungen umfassende Einzelmodernisierungen durchgeführt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft aus dem Bauunterhaltungsplan 5,76 Mio. € (16,85 € je m²) für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bereitgestellt. Darüber hinaus konnten weitere 2,07 Mio. € investiert werden. Zusammengefasst ergibt sich somit eine Gesamtinvestition von 7,83 Mio. € (22,91 € 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 2028 fortgeschrieben. Es sieht auch für die Zukunft erhebliche Investitionen in die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands vor und fasst das Ziel der Dekarbonisierung ins Auge. Entscheidend sind hier jedoch die künftige Ausgestaltung der entsprechenden Förderbedingungen und die Fortschreibung der einschlägigen Wohnraummodernisierungsprogramme der KfW-Bankengruppe und der NRW.BANK.

Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit wurde seit dem Jahr 2020 durch die Coronakrise beeinflusst. Im Jahr 2022 konnten laufende Projekte weiter vorangebracht werden, doch noch immer stellt die Genossenschaft Verzögerungen bei Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren fest, die zumindest teilweise auf die Überlastung der Verwaltungen und die zusätzlichen Erschwernisse durch die Pandemie zurückzuführen sind. Darüber hinaus sind alle geplanten Projekte, die noch nicht begonnen wurden, angesichts der starken Kostensteigerungen einer intensiven Prüfung unterzogen worden. Dies hat auch dazu geführt, dass avisierte Neubauprojekte bis auf Weiteres angehalten wurden.

Mehrgenerationenhaus für Wohnsinn e.V.

19 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen hier für die Mitglieder des Vereins Wohnsinn e.V. an der Kapellenstraße in Oberhausen. Die Abrissarbeiten

sind abgeschlossen. Der Baustart ist, wie geplant, im Frühjahr 2023 erfolgt.

Seniorenwohnen am Kuhlendahl

33 Seniorenwohnungen mit Größen von 40 bis 70 m² werden direkt neben dem Seniorenzentrum Haus Kuhlendahl gebaut. Die Neubauphase hat im Frühjahr 2022 begonnen und die Wohnungen sollen ab Winter 2023/24 bezugsfertig sein.

Mehrgenerationenhaus für Die Raumteiler e.V.

Ein großes Mehrfamilienhaus für den Verein Die Raumteiler e.V. soll an der Eichendorffstraße in Verbindung mit dem Neubauprojekt Scheffel4tel entstehen. 19 Wohnungen sind geplant, von denen 8 öffentlich gefördert sein sollen. Unabhängig von der Debatte um die Fortführung des Bauträgerprojekts (mehr dazu s.u.) plant die Genossenschaft auch weiterhin die Errichtung dieses Gebäudes. Eine Baugenehmigung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Kindertagesstätte Wenderfeld

Am Wenderfeld wurde eine neue Kindertagesstätte für das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Mülheim an der Ruhr, fertiggestellt. Sie konnte im Sommer 2022 übergeben werden.

Soziales Neubauprojekt an der Parsevalstraße

Für die Graf-Recke-Stiftung wird eine Kindertageseinrichtung errichtet, sowie Gebäude für Wohngruppen junger Menschen. Auch ein Gebäude für eine Wohngemeinschaft älterer Menschen soll entstehen. Ein Bebauungsplanentwurf wurde in 2022 offengelegt und es wurde schließlich ein Bebauungsplan beschlossen. Die Abrissarbeiten auf dem Gelände konnten im Winter 2022/23 beginnen und die MWB rechnet im Frühjahr 2023 mit Erteilung der Baugenehmigung.

Mehrfamilienhaus Priesters Hof

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

Kindertagesstätte in Solingen

Die Stadt Solingen hatte gezielt nach einem Partner für den Bau einer neuen städtischen Kindertagesstätte gesucht. Im Rahmen des damit verbundenen Wettbewerbs formulierte die Kommune hohe Anforderungen an Architektur, Bauqualität und Nachhaltigkeit. Die Kindertagesstätte, die auf dem 3.500 Quadratmeter großen Gelände im Stadtteil Solingen-Wald entsteht, bietet Platz für sechs Gruppen von Kindern. Die Baugenehmigung ist erteilt und der Baubeginn ist im April 2023 erfolgt.

Allerlei Leben-Mehrgenerationenhaus

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

Buntes Leben am Papenbusch

Am Papenbusch hat die MWB ihre Planungen noch einmal angepasst. Zuletzt sollte hier eine neue Kita sowie ein Mix aus Bauträgermaßnahme und Bestandsneubau mit Mietwohnungen entstehen, aber im Winter 2022/23 hat die Genossenschaft mit Blick auf den hohen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen in Mülheim eine neue Übereinkunft mit der Stadt Mülheim an der Ruhr getroffen. Die MWB plant nun auf dem Gelände den Bau der Kindertagesstätte sowie von zahlreichen Mietwohnungen. Ein großer Anteil dieser Mietwohnungen soll öffentlich gefördert sein und den Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr zusätzlich entlasten. Dafür will die Stadt den hierfür notwendigen Bebauungsplan so schnell wie möglich beschließen.

Bauträgergeschäft

Scheffel4tel

Auf der ungenutzten Brachfläche an der Scheffelstraße sollte im Jahr 2022 der Bau einer autofreien Siedlung mit 40 Kettenhäusern nebst Tiefgarage beginnen. Die Wohnflächen der Häuser sind geplant mit rd. 162 m². Der Baustart war aufgrund der Coronapandemie verschoben worden. Inzwischen hat sich die Genossenschaft zu einer weiteren Verschiebung genötigt gesehen: Aufgrund der Entwicklung der Baukosten und der Energiepreise ist es aktuell nicht möglich, die Wirtschaftlichkeit des Projekts sicher zu kalkulieren. Dazu kommt, dass der Anstieg der Zinsen die Zahl der Kaufinteressent*innen für Immobilien im Moment erheblich verringert (s.u. „August-Schmidt-Straße“). Die Genossenschaft wird im Sommer 2023 erneut abwägen, ob ein Start des Projekts sinnvoll ist.

Doppelhäuser am Wenderfeld

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

August-Schmidt-Straße

Auf dem Gelände an der Ecke von Heinrichstraße und August-Schmidt-Straße werden ein Doppelhaus und vier Reihenhäuser entstehen. Dem Bauantrag wurde stattgegeben und der Abbruch der bestehenden Bebauung hat im Herbst 2022 begonnen. Zum gleichen Zeitpunkt hat die MWB auch mit dem Vertrieb der Immobilien begonnen. Es zeigt sich, dass aufgrund der hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen sowie der unsicheren Wirtschaftslage deutlich weniger potenzielle Käufer*innen an die Genossenschaft herantreten als bei vergleichbaren Projekten in der Vergangenheit.



Geschäftsbesorgung und Personalwesen

Die Mülheimer Wohnungsbau eG verfügt über kein eigenes Personal. Vielmehr ist die Mülheimer Wohnungsbau- Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit der Geschäftsbesorgung der Genossenschaft beauftragt. Zum Ende des Geschäftsjahres waren 101 Mitarbeiter*innen sowie sieben Auszubildende beschäftigt.

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

Mülheimer Nachbarschaft e.V.

Die Genossenschaft hat den Verein Mülheimer Nachbarschaft e.V. ins Leben gerufen, um die soziale Kohäsion und das Miteinander in Nachbarschaften zu stärken. Er hat gut 300 Mitglieder.

Stiftung Mülheimer Wohnungsbau

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

Beteiligungen

eMHergie GmbH

eMHergie ist ein Gemeinschaftsunternehmen der MWB, des kommunalen Wohnungsunternehmens SWB sowie des lokalen Energieversorgers medl. Sie wurde im März 2021 gegründet und steht für die Entwicklung nachhaltiger Energieprodukte. Die eMHergie GmbH wird der MWB strategisch dazu dienen, die Energiewende und die Herausforderungen der Dekarbonisierung zu bewältigen.

Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde 1994 gegründet. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft und bietet Planung und fachgerechte Bau- oder Renovierungsmaßnahmen an. Im Rahmen der Aufträge für Dritte erbringt sie Planungs- und Projektsteuerungsleistungen für verschiedene Auftraggeber. Neben der Verwaltung von über 4.000 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.

SMW GmbH

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

Volksbank Rhein-Ruhr eG

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

Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Sachanlagevermögen	246.623	244.874	0,71
Finanzanlagevermögen	4.275	2.009	112,79
Umlaufvermögen	19.219	20.524	-6,36
Übrige Aktiva	39	50	-22,00
Bilanzsumme - Vermögen	270.156	267.457	1,01
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	69.499	69.236	0,38
Fremdkapital	198.438	196.596	0,94
Übrige Passiva	2.219	1.625	36,55
Bilanzsumme - Kapital	270.156	267.457	1,01

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

Die Bilanzsumme ist um 2.699 T€ auf 270.156 T€ angestiegen. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 4.015 T€ erhöht und das Umlaufvermögen um 1.305 T€ vermindert. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz Sachanlagevermögen in Höhe von 246.623 T€ (91,29 Prozent; Vorjahr: 91,56 Prozent), Finanzanlagen in Höhe von 4.275 T€ (1,58 Prozent; Vorjahr: 0,75 Prozent) und Umlaufvermögen in Höhe von 19.219 T€ (7,11 Prozent; Vorjahr: 7,67 Prozent).

Die Kapitalstruktur zeichnet sich durch Eigenkapital in Höhe von 69.499 T€ (25,73 Prozent; Vorjahr: 25,89 Prozent) und Fremdkapital in Höhe von 198.438 T€ (73,45 Prozent; Vorjahr: 73,51 Prozent) aus.

Die langfristigen Vermögenswerte – insbesondere die Sachanlagen – sind durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Umbaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert; die Liquidität ist gesichert. Modernisierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln und in Einzelfällen, sofern möglich und es sich um aktivierungsfähige Maßnahmen handelt, über Programme der NRW.BANK sowie Darlehen finanziert. Sie sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

Ertragslage

Gegliedert nach Leistungsbereichen, abgeleitet aus den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung, ergibt sich für die Ertragslage folgendes Bild:

Position	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	2.636	1.529	72,34
Bau- und Verkaufstätigkeit	-270	-250	7,95
sonstige betriebliche Tätigkeit	149	-103	244,96
Betriebsergebnis	2.517	1.177	113,81
Betriebsneutrale Tätigkeit	102	957	-89,34
Ergebnis vor Steuern	2.618	2.134	22,70
Steuern	-868	-310	180,29
Jahresüberschuss	1.750	1.824	-4,06
Einstellung in die Rücklagen	-538	-613	-12,20
Bilanzgewinn	1.211	1.210	0,07

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

Das Jahr war geprägt von der betriebstypischen Tätigkeit einer Wohnungsbaugenossenschaft. So hat die Mülheimer Wohnungsbau eG 2022 mit einem Jahresüberschuss von 1.750 T€ ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet, mit dem die avisierte Planzahl von 1.494 T€ übertroffen wurde. Grund hierfür ist insbesondere das gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei den Steuern wurden Rückstellungen für Betriebsprüfungen berücksichtigt. Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung des Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	25,73	25,89
Eigenkapitalrentabilität	%	3,77	3,08
Cashflow	T€	9.105*	9.039
Fluktuationsquote	%	7,66	7,75
Durchschnittsmiete (mtl.)	€/m ²	6,68	6,46
Instandhaltungsaufwand	€/m ²	20,84	19,62
Leerstandsquote	%	1,55	1,48
Modernisierung in Sachanlagen	€/m ²	2,07	4,16

* Auf Grund der Ausgliederung der Pensionen kommt es zu Einmaleffekten bei der Ermittlung des Cash-Flow aus dem operativen Geschäft. Daher wird im Jahr 2022 zur Vergleichbarkeit ein bereinigter Cash-Flow ausgewiesen. Hierbei ist zum operativen Cash-Flow von -1.833 TEUR der Einmalbetrag in Höhe von 5.469 TEUR sowie die Valutierung zur Finanzierung des Einmalbetrages in Höhe von 5.469 TEUR hinzugerechnet worden.

Risikomanagementsystem und Compliance

Die Genossenschaft verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem. Damit sind insbesondere die Anforderungen des KonTraG an die Genossenschaft erfüllt und auch die notwendige Transparenz ist in vollem Umfang gewährleistet.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Zur Prüfung und Überwachung der internen Arbeitsprozesse sowie der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben besteht eine Interne Revision. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Mülheimer Wohnungsbau eG wird langfristig durch Darlehen der Finanzwirtschaft und der öffentlichen Hand finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten- und Abzahlungsdarlehen mit Zinsbindungen

von 10 bis 30 Jahren sowie um Festzins-Zahler-Swaps mit einem Volumen von 17,56 Mio. €. Von spekulativen Termin- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Jahr 2022 hat in Bezug auf die Corona-Pandemie erhebliche Erleichterungen mit sich gebracht. Schon am 3. April 2022 war ein Großteil der Beschränkungen weggefallen, die Isolationspflicht wurde auf 5 Tage reduziert. Die entspannte Pandemielage und die zurückgewonnenen Freiheiten haben auch die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeit begünstigt.

Jedoch hatte die Corona-Pandemie auch im Jahr 2022 erhebliche Aus- und Nachwirkungen auf die Weltwirtschaft, und der Überfall Russlands auf die Ukraine hatte erhebliche weitere Belastungen mit sich gebracht. Das ifo-Institut⁵ spricht in seiner Konjunkturprognose vom 14. Dezember 2022 von „gewaltigen Angebotschocks“, unter denen die deutsche Wirtschaft leide. Engpässe bei Energie, Vorprodukten und Arbeitskräften belasteten die Produktion und trieben die Inflation auf Rekordhöhen. Das Bruttoinlandsprodukt werde im Winterhalbjahr 2022/23 schrumpfen.

Aufgrund von Pandemie-Nachwirkungen und Krieg sieht die Genossenschaft erhebliche Risiken von Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Sie führen zu merklichen Kostensteigerungen und zur Verzögerung von geplanten Einnahmen. Ein Anstieg der Mietausfälle hat sich bisher nur sehr schwach vollzogen. Im Gewerbe- und Gastronomiebereich hat die MWB mit Vereinbarungen gearbeitet, welche die Stundung von Mieten erlauben.

Die Genossenschaft hat ihren Mietwohnungsleerstand bis zu einem Punkt reduziert, an dem nahezu nur noch von notwendigem, modernisierungsbedingtem Leerstand zu sprechen ist. Die Bedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau sind gut, sodass die Genossenschaft auch künftig eine Mischung öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungen anstrebt. Durchmischte Quartiere verleihen Stabilität und Sicherheit gegenüber etwaigen Marktveränderungen.

Die Genossenschaft hat den Aufbau eines systematischen Portfoliomanagements wie geplant vorangebracht. Die stärkere analytische Durchdringung des Immobilienbestandes ist auch weiterhin das Ziel, um die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen passgenau bedienen zu können.

Wie erwartet ist der Modernisierungsbedarf für einzelne Wohnungen auch weiterhin hoch. Es ist auch weiterhin in den kommenden Jahren mit der Rückgabe vieler Einheiten zu rechnen, welche langfristig vermietet waren und nach aufwändiger Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung verlangen.

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

Das Bauträgergeschäft verläuft im Moment schleppend. Es dürfte insbesondere auf den erheblichen Anstieg der Zinsen zurückzuführen sein, dass die Zahl der Kaufinteressent*innen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zurückgegangen ist. Die Genossenschaft hat ihre Planungen diesbezüglich angepasst und sieht vom Start größerer Bauträgerprojekte vorerst ab.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr entspricht seit dem Jahr 2013 nicht mehr den Vorausberechnungen der Vergangenheit. Entgegen allen Vorhersagen hat sich der Einwohnerverlust in Mülheim nicht fortgesetzt. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Dezember 2018 Ergebnisse einer im Auftrag des NRW-Wirtschaftsministeriums vorgenommenen Vorausberechnung veröffentlicht. Diese kommt für Mülheim an der Ruhr für 2025 auf über 171.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Am 30. Juni 2021 waren 173.822 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die weitere Bevölkerungsentwicklung ist stark abhängig

⁵ Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.

von künftigen Flüchtlings- und Wanderungsbewegungen, welche aktuell nicht abzuschätzen sind.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im März 2022 erschwert eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung. Die Erwartungen aus dem vergangenen Jahr, dass er zu einer steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum durch die nach Deutschland flüchtenden Menschen führen würde, hat sich bewahrheitet. Auch die weitere Verteuerung aufgrund des Energiepreisanstiegs und der Auswirkungen auf Lieferketten und Weltwirtschaft ist eingetroffen.

Die Rahmenbedingungen der Energiewende stellen für Wohnungsbaugenossenschaften wie die MWB sowohl Risiko als auch Chance dar. Auch wenn schon in der Vergangenheit eine fortschreitende energetische Ertüchtigung der Bestände betrieben wurde, so stellt die inzwischen von der Politik angestrebte, vollständige Dekarbonisierung des Wohnungssektors eine neue Qualität der Herausforderung dar. Dies gilt insbesondere, da es noch zahlreiche Unsicherheiten in Bezug auf die politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt. Es ist noch keine Planbarkeit gegeben und die MWB hofft, dass die Politik hier bald nachsteuern wird.

Die Genossenschaft will in dieser unsicheren Lage jedoch nicht erstarren. Daher wird eine Dekarbonisierungsstrategie erarbeitet, mit deren Umsetzung schon jetzt begonnen werden kann, und die sich durch Flexibilität auszeichnet. So kann sie an veränderte Rahmenbedingungen nahtlos angepasst werden.

Im Zusammenhang damit hat die MWB im Jahr 2020 die Gründung der Energiegesellschaft eMHergie GmbH vorbereitet. Um das neue Unternehmen aus der Taufe zu heben, hat sich die MWB mit dem Energiedienstleister medl und dem kommunalen Wohnungsunternehmen SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH zusammengetan. Die neue Gesellschaft wird es erlauben, Strom aus Solaranlagen sowie aus Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung zu günstigen Preisen an die eigenen Mieter abzugeben, ohne dass die üblicherweise drohenden steuerlichen Probleme auftreten.

Die MWB befasst sich auch mit der Zukunft der E-Mobilität. Sie hat geprüft, welchen Bedarf die Mitglieder an Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes haben, und wie sich dieser Bedarf künftig entwickeln kann. Daraus sind Richtlinien entstanden, nach denen Mieter nun in einem standardisierten Prozess Lademöglichkeiten für ihre E-Fahrzeuge erhalten können.

Als eine besondere Herausforderung erkennt die Genossenschaft die Auswirkungen des Klimawandels auf Wasserwirtschaft und Grünflächenmanagement an: Im Jahr 2020 hat sich der Vorstand entschieden, eine Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen, die eine Wasser- und Grünflächenstrategie erarbeiten soll. Im Dialog mit den Mitgliedern der Genossenschaft sowie in Abstimmung mit externen Beratern hat sie praktikable Wege definiert, wie der Wasserverbrauch in den Beständen verringert werden kann, wie Grün- und Außenanlagen an den Klimawandel angepasst werden können und welche weiteren Maßnahmen zum Nutzen und zum Schutz der Genossenschaftsmitglieder umgesetzt werden können. Auch Aspekte der Förderung von Biodiversität und der CO₂-Reduktion sind mit eingeflossen. Daraus entstand ein Leitbild, welches die Vertreterversammlung im Sommer 2022 verabschiedet hat, und welches ab Frühjahr 2023 umgesetzt wird.

Auch die CO₂-Bepreisung und der damit verbundene Zertifikatehandel werden in den kommenden Jahren einen wachsenden Einfluss auf die Energiepreise haben. Seit dem 1. Januar 2021 gilt der neue CO₂-Preis auch für Gebäude. Nach jetzigen Schätzungen steigen die Energiepreise um rund acht Cent pro Liter Heizöl und sechs Cent pro Kilowattstunde Gas. Wie sich die weitere Preisentwicklung vollzieht, ist noch nicht abzuschätzen. Das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) wurde am 8. Dezember 2022 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es setzt das von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene Stufenmodell um und tritt erst im Jahr 2023 in Kraft.

Das zum 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat das schrittweise Auslaufen der derzeitigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/

Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 a, b Betriebskostenverordnung (BetrKV) eingeläutet. Die Umlagefähigkeit ist für seit dem 01.12.2021 neu errichtete Anlagen bereits jetzt ausgeschlossen und nur noch für bestehende Anlagen bis zum 30.06.2024 möglich. Die MWB hat, gestützt auf die Empfehlungen, die der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in seiner im Sommer 2022 erschienenen Arbeitshilfe 89 veröffentlicht hat, in Zusammenarbeit mit einem Beratungsunternehmen eine Ausschreibung für Telekommunikationsanbieter entwickelt, welche im Frühjahr 2023 veröffentlicht wurde. Sie soll es ermöglichen, dass die Mieter*innen auch künftig attraktive Konditionen für den Anschluss ans Kabelnetz genießen können.

Prognosebericht

Die MWB hat bis zum Ende des Jahres 2022 durch die Corona-Pandemie keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen erfahren und durch das Abflauen der Pandemie scheint diese Gefahr nun auch gebannt zu sein. Die Mietausfälle im maßgebenden Bereich der Mietwohnungen sind auch weiterhin gering, der Leerstand verbleibt auf einem sehr niedrigen Niveau. Aufgrund des vielfältigen und gut gepflegten Wohnungsbestandes ist die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage, auf Marktveränderungen flexibel zu reagieren.

Unabhängig von der Pandemie- und Kriegslage werden die Jahresergebnisse des Unternehmens in den kommenden Jahren weiterhin positiv sein. Da es im Moment keine zuverlässigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr gibt, hat sich die MWB sowohl auf Szenarien einer wachsenden wie auch einer schrumpfenden Bevölkerung vorbereitet. Ein Wachstum scheint jedoch wahrscheinlicher.

Die Genossenschaft wird ihre Bauprojekte nicht vollständig stoppen, wie es manche anderen Wohnungsunternehmen tun. Sie erweitert auch zukünftig ihr Angebot. Mehrgenerationenhäuser, die seniorenge-rechte Modernisierung der Bestände und der Neubau von barrierearmen Mietwohnungen sind Investitio-

nen in die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Insgesamt werden die Erhaltung, Aufwertung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren Schwerpunkte der Tätigkeit sein. Im Rahmen der schnellen Schaffung neuen Wohnraums – unter anderem auch für Geflüchtete – deutet sich ein engerer Schulterschluss mit der Kommune an. So sind Bauprojekte an der Zeppelinstraße und am Papenbusch in Mülheim an der Ruhr mit starker politischer Unterstützung in Vorbereitung.

Die MWB beabsichtigt, ihr Angebot an Service- und Dienstleistungen weiter auszubauen, um damit ihre Marktstellung sicherzustellen. Auch das MWB Serviceportal hat die Erreichbarkeit des Mieter- und Kundenservice weiter verbessert.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von 2.052 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	Plan 2023
	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	27.655
Instandhaltungsaufwendungen	5.600
Abschreibungen	7.115
Aufwendungen Geschäftsbesorgung	6.950
Zinsaufwendungen	3.485

Mülheim an der Ruhr, den 18. April 2023

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	EUR	2022 EUR	2021 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.276.705,00		155.644.443,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.444.535,00		80.530.784,00
Grundstücke ohne Bauten	4.189.624,95		2.992.377,55
Technische Anlagen und Maschinen	37.294,00		45.950,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.912,00		26.580,00
Anlagen im Bau	6.249.905,04		4.944.411,36
Bauvorbereitungskosten	1.409.209,82		615.973,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	246.623.185,81	73.120,08
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59		985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.267.587,37		0,00
Beteiligungen	1.014.800,00		1.014.800,00
Sonstige Ausleihungen	6.430,00		8.170,00
Andere Finanzanlagen	500,00	4.274.881,96	500,00
Anlagevermögen insgesamt		250.898.067,77	246.882.673,63
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.293.133,38		4.293.133,38
Bauvorbereitungskosten	1.132.940,46		1.101.952,81
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		914.399,10
Unfertige Leistungen	9.789.346,30		9.764.738,41
Andere Vorräte	35.953,85		27.366,31
Geleistete Anzahlungen	275.077,75	15.526.451,74	275.077,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	176.168,03		198.462,83
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	193.745,35		23.917,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.327,92		489.081,37
Sonstige Vermögensgegenstände	873.387,15	1.387.628,45	1.147.663,34
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.304.641,70	2.288.142,19
Umlaufvermögen insgesamt		19.218.721,89	20.523.935,29
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		39.262,70	49.806,25
BILANZSUMME		270.156.052,36	267.456.415,17

PASSIVA	EUR	2022 EUR	2021 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	321.002,98		448.708,76
der verbleibenden Mitglieder	30.250.850,92		30.283.402,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.021,06	30.584.874,96	128.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 245.399,08 € (Vorjahr: 298.347,87 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.167.106,54		5.988.638,71
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt 178.467,83 € (Vorjahr: 183.316,28€)			
Bauerneuerungsrücklage	24.576.000,00		24.252.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt 324.000,00 € (Vorjahr: 387.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	6.960.000,00	37.703.106,54	6.924.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt 36.000,00 € (Vorjahr: 43.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.749.817,74		1.823.802,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	538.467,83	1.211.349,91	613.316,28
Eigenkapital insgesamt		69.499.331,41	69.235.986,24
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	102.365,00		5.207.965,00
Steuerrückstellungen	725.000,00		146.000,00
Sonstige Rückstellungen	621.802,03	1.449.167,03	916.647,10
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.943.687,54		174.374.471,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.813.609,48		2.088.276,26
Erhaltene Anzahlungen	11.753.523,33		10.835.345,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	805.631,13		809.166,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868.690,05		1.454.851,78
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	210.181,29		75.303,92
Sonstige Verbindlichkeiten	593.664,29	196.988.987,11	687.865,11
davon aus Steuern 114.449,91 € (Vorjahr: 190.132,98 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		2.218.566,81	1.624.536,19
BILANZSUMME		270.156.052,36	267.456.415,17

Gewinn- und Verlustrechnung für 2022

für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	EUR	2022 EUR	2021 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.489.111,68		35.938.439,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.482.836,05	39.971.947,73	0,00
Minderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-858.803,56	1.366.044,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		59.241,66	37.850,88
Sonstige betriebliche Erträge		6.233.527,18	1.223.318,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.568.093,49		16.058.562,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.687.845,80	18.255.939,29	1.073.268,08
Rohergebnis		27.149.973,72	21.433.823,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	826.639,33		782.257,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 5.588.890,10 € (Vorjahr: 672.585,62 €)	5.647.629,13	6.474.268,46	732.375,42
Abschreibungen auf Sachanlagen		7.030.135,62	6.938.209,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.804.587,59	7.497.575,23
Erträge aus Beteiligungen		15,00	15,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 13.435,01 € (Vorjahr: 0,00 €)		13.435,01	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.754,12	5.812,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.242.645,03	3.359.221,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		867.817,91	309.618,82
Ergebnis nach Steuern		1.746.723,24	1.820.392,84
Sonstige Steuern		-3.094,50	-3.410,08
Jahresüberschuss		1.749.817,74	1.823.802,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		538.467,83	613.316,28
BILANZGEWINN		1.211.349,91	1.210.486,64

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 in der aktuellen Fassung. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt worden.

In der Position „Anlagen im Bau“ wurden Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von 59.241,66 Euro aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurde wie folgt vorgenommen:

Planmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude werden seit 1991 nach der Restnutzungsdauer vorgenommen. Sie erfolgen auf Basis der Restbuchwerte vom 31. Dezember 1990, sowie für die seit dem 1. Januar 1991 bezugsfertig erstellten bzw. erworbenen Wohngebäude auf Basis der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer bei vor dem 1. Januar 1925 erstellten Wohngebäuden von 40 Jahren und nach dem 31. Dezember 1924 erstellten Wohngebäuden von 50 Jahren.

Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgen mit 3 Prozent.

Im Rahmen von Neubaumaßnahmen geschaffene Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre, ab 2003 auf 15 Jahre abgeschrieben. Neu erstellte freistehende Garagen werden auf 25 Jahre und ab 2021 auf 20 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Abschreibungssätzen von 6,6 Prozent bis 10 Prozent.

Sämtliche Abschreibungen wurden unter Anwendung linearer Abschreibungsmethoden vollzogen.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu den Anschaffungskosten, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bewertet.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Verkaufsgrundstücke sowie die Bauvorbereitungskosten sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die unter der Position unfertige Leistungen erfassten mit den Mietern noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind, vermindert um einen Abschlag für nicht abrechenbare Kosten, zu den tatsächlich entstandenen Kosten bewertet.

Andere Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten, Heizöl nach dem FIFO-Verfahren, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind abgegrenzt. Die Abschreibung erfolgt generell auf die Dauer der Zinsfestschreibung.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden abgesehen von einer Anwartschaft im Geschäftsjahr ausgegliedert. Der anteilige Rückstellungsbetrag in Höhe von 5.047.232,12 Euro wurde ertragswirksam aufgelöst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Der Einmalbetrag für den Verkauf der Anwartschaften in Höhe von 5.468.646,03 Euro wurde zu Lasten des Personalaufwandes bilanziert.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde die Projected Unit Credit Method (PUC-Methode) angesetzt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 1,78 Prozent (Vorjahr 1,87 Prozent) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren und ein Rententrend von 2,00 Prozent zugrunde gelegt. Da der Versorgungsberechtigte im Juni 2023 das vertragliche Pensionsalter erreicht, wurde abweichend zum Vorjahr kein Gehaltstrend mehr berücksichtigt.

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 6 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 sowie erhaltene Tilgungszuschüsse aus Förderkrediten der NRW.BANK.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte am 31.12.2022	Buchwerte am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	267.465.952,00	1.148.691,19	0,00	0,00	268.614.643,19	111.821.509,00	4.516.429,19	0,00	116.337.938,19	152.276.705,00	155.644.443,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	92.640.554,32	385.828,37	15.295,01	4.036.997,07	97.048.084,75	12.109.770,32	2.493.779,43	0,00	14.603.549,75	82.444.535,00	80.530.784,00
Grundstücke ohne Bauten	2.992.377,62	1.124.127,32	0,00	73.120,08	4.189.625,02	0,07	0,00	0,00	0,07	4.189.624,95	2.992.377,55
Technische Anlagen und Maschinen	191.578,42	624,00	43.832,56	0,00	148.369,86	145.628,42	9.259,00	43.811,56	111.075,86	37.294,00	45.950,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.930,02	0,00	0,00	0,00	159.930,02	133.350,02	10.668,00	0,00	144.018,02	15.912,00	26.580,00
Anlagen im Bau	4.944.411,36	5.342.490,75	0,00	-4.036.997,07	6.249.905,04	0,00	0,00	0,00	0,00	6.249.905,04	4.944.411,36
Bauvorbereitungskosten	615.973,05	793.236,77	0,00	0,00	1.409.209,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.409.209,82	615.973,05
Geleistete Anzahlungen	73.120,08	0,00	0,00	-73.120,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.120,08
	369.083.896,87	8.794.998,40	59.127,57	0,00	377.819.767,70	124.210.257,83	7.030.135,62	43.811,56	131.196.581,89	246.623.185,81	244.873.639,04
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	985.564,59	0,00	0,00	0,00	985.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	985.564,59	985.564,59
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	2.281.877,17	14.289,80	0,00	2.267.587,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2.267.587,37	0,00
Beteiligungen	1.014.800,00	0,00	0,00	0,00	1.014.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.014.800,00	1.014.800,00
Sonstige Ausleihungen	8.170,00	0,00	1.740,00	0,00	6.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.430,00	8.170,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	2.009.034,59	2.281.877,17	16.029,80	0,00	4.274.881,96	0,00	0,00	0,00	0,00	4.274.881,96	2.009.034,59
Anlagevermögen insgesamt	371.092.931,46	11.076.875,57	75.157,37	0,00	382.094.649,66	124.210.257,83	7.030.135,62	43.811,56	131.196.581,89	250.898.067,77	246.882.673,63

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Forderungen aus Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 6.871,37 € (Vorjahr 6.278,22 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag in Höhe von 259.354,07 € (Vorjahr 215.937,49 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für:

	€
Gewährleistung und noch anfallende Kosten	164.234,83
unterlassene Instandhaltung	320.000,00
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	87.048,20
Jubiläum	50.519,00
	621.802,03

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

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

	Insgesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahre	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon gesichert*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	176.943.687,54 (174.374.471,46)	9.854.855,56 (10.755.097,46)	167.088.831,98 (163.619.374,00)	39.085.293,01 (37.810.473,41)	128.003.538,97 (125.808.900,59)	176.943.687,54 (174.374.471,46)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	5.813.609,48 (2.088.276,26)	548.321,33 (199.103,03)	5.265.288,15 (1.889.173,23)	1.998.171,96 (648.108,85)	3.267.116,19 (1.241.064,38)	1.940.209,37 (2.088.276,26)
Erhaltene Anzahlungen	11.753.523,33 (10.835.345,27)	11.753.523,33 (10.835.345,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	805.631,13 (809.166,84)	805.631,13 (809.166,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868.690,05 (1.454.851,78)	868.690,05 (1.454.851,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	210.181,29 (75.303,92)	210.181,29 (75.303,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	593.664,29 (687.865,11)	550.491,74 (642.758,15)	43.172,55 (45.106,96)	43.172,55 (45.106,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	196.988.987,11 (190.325.280,64)	24.591.694,43 (24.771.626,45)	172.397.292,68 (165.553.654,19)	41.126.637,52 (38.503.689,22)	131.270.655,16 (127.049.964,97)	178.883.896,91 (176.462.747,72)

*) gesichert durch Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im Rahmen der teilweisen Ausgliederung der Pensionen sind außergewöhnliche und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5.468.646,03 Euro und außergewöhnliche und periodenfremde Erträge in Höhe von 5.047.232,12 Euro im Sinne des §285 Nr. 31 HGB angefallen.

2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 36.070,00 Euro Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	10.671.505,34
Instandhaltungskosten	5.762.099,60
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	134.488,55
	16.568.093,49

- Sie betreffen mit 94.500,00 Euro eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Baumaßnahme „Parsevalstraße“.

- Sie betreffen mit 4.000.000,00 Euro eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Beteiligung an der SMW GmbH.

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

	T€
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	9.743
Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen	84
Erwerb von Grundstücken	370
	10.197

Sie werden durch noch nicht valutierte Darlehen sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Nr. 27 HGB in Höhe von 4.213.450,00 Euro.

- Sie betreffen mit 1.950,00 Euro Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „Brüsseler Allee“.

- Sie betreffen mit 17.000,00 Euro eine Prozessbürgschaft zur Durchführung einer Zwangsvollstreckung.

- Sie betreffen mit 50.000,00 Euro eine Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen der Baumaßnahme „KiTa Höherstraße, Solingen“.

- Sie betreffen mit 50.000,00 Euro eine Vertragserfüllungsbürgschaften im Rahmen der Baumaßnahme „KiTa Wenderfeld“.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an folgenden Unternehmen:

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil	Jahresergebnis
Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Mülheim an der Ruhr	1.095 T€	100 %	1 T€
SMW GmbH	Mülheim an der Ruhr	1.334 T€	50 %	-79 T€
eMHergie GmbH	Mülheim an der Ruhr	41 T€	33,33 %	-20 T€

Bei dem ausgewiesenen Eigenkapital und den ausgewiesenen Jahresergebnissen der Beteiligungen handelt es sich um die Werte zum 31.12.2022.

4. Am 31.12.2022 waren Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von 81.092,15 Euro angelegt.
5. In den langfristigen Fremdmitteln sind sechs Fest-Zins-Zahler-Swaps enthalten. Deren Marktwert beträgt 2.274.695,45 Euro.
6. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft neun geringfügig Beschäftigte (Hauswarte) sowie zwei kurzfristig Beschäftigte (Hauswarte).

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2022	9.197
Zugänge	214
Abgänge	392
Bestand am 31.12.2022	9.019

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 32.551,21 Euro vermindert.

8. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden in Höhe von 6.430,00 Euro, hiervon sind 6.100,00 Euro dinglich gesichert.
9. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

11. Mitglieder des Vorstandes

Frank Esser – Dipl. Wohnungs- und
Immobilienwirt
(EBZ Business School)
Vorsitzender

Jürgen Steinmetz – Architekt

Dominik Steffan – Bilanzbuchhalter

12. Mitglieder des Aufsichtsrates

Theodor Damann – Dipl.-Betriebswirt,
Aufsichtsratsvorsitzender

Gabriele Bäcker – Dr. rer. oec. – Geschäftsführerin,
stellv. Vorsitzende

Martina Ellerswald – Amtsleiterin

Ulrich Ernst – Dezernent a. D.

Bernd Fronhoffs – Richter a. D.

Maritha Goldau – Rentnerin

Wolfgang Haferkamp – Diplom-Ökonom

Helge Kipping – Vorstand Sparkasse

Jan Gerrit Kuhlen – Projektleiter ab 22.06.2022

Andreas Schmidt – Rechtsanwalt

Klaudia Schmalenbach – Pfarrerin

Renate Visscher – Rentnerin bis 22.06.2022

Werner Weskamp – Jurist

13. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.211.349,91 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2022 zu verwenden.

Mülheim an der Ruhr, den 18. April 2023

Der Vorstand

Frank Esser Jürgen Steinmetz Dominik Steffan

Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 in regelmäßigen, gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Ertrags- und Finanzlage unterrichten lassen.

Bei der Vorbereitung der zu fassenden Beschlüsse wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsausschuss, Bauausschuss und Organisationsausschuss unterstützt. Die Ergebnisse der Beratungen wurden in Niederschriften festgehalten.

Der Vorstand wurde bei seiner Arbeit umfangreich vom Aufsichtsrat begleitet. Hierzu zählten insbesondere die Beratungen bei der Erstellung einer neuen Investitionsstrategie mit Blick auf die Wirtschaftskrise seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine und bei der Erstellung einer Strategie zur Bewältigung der Aufgaben aus den festgelegten Zielen der Dekarbonisierung. Weitere Schwerpunkte lagen im Engagement der Genossenschaft in Solingen sowie in der Zusammenarbeit mit der Sparkasse Mülheim an der Ruhr in der Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH.

Den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. Mai 2023 gebilligt und beschlossen, diesen gemeinsam mit dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt ferner der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 1.211.349,91 € entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu verteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die von ihnen erbrachten Leistungen aus.

Mülheim an der Ruhr, den 23. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Theodor Damann



Vertreter

Mustafa Altun
45476 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Arens
45479 Mülheim an der Ruhr

Helga Banke
44789 Bochum

Elisabeth Berg
45472 Mülheim an der Ruhr

Margarete Bienko
45472 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Bockermann
45470 Mülheim an der Ruhr

Bernd Bohnes
45473 Mülheim an der Ruhr

Sabine Broeker
45476 Mülheim an der Ruhr

Ralf Collenburg
45468 Mülheim an der Ruhr

Horst Dartsch
45478 Mülheim an der Ruhr

Susanne Dodd
45479 Mülheim an der Ruhr

Kathrin Dörr
45481 Mülheim an der Ruhr

Sandra Duden
45470 Mülheim an der Ruhr

Kevin Ernst
41749 Viersen

Ev. Kirchenkreis An der Ruhr
45468 Mülheim an der Ruhr

Natalie Fiebig
45476 Mülheim an der Ruhr

Friedhelm Focke
45478 Mülheim an der Ruhr

Michael Gatzke
445470 Mülheim an der Ruhr

Michael Gatz-Kippert
45472 Mülheim an der Ruhr

Udo Geifes
45473 Mülheim an der Ruhr

Annegret Gensinger
45472 Mülheim an der Ruhr

Dirk Giese
46569 Hünxe

Ute Goman
45473 Mülheim an der Ruhr

Michael Guhl
45481 Mülheim an der Ruhr

Patricia Heidecker
45479 Mülheim an der Ruhr

Gisela Hoemke
45468 Mülheim an der Ruhr

Franz-Josef Hölker
45470 Mülheim an der Ruhr

Uwe Hutta
46244 Bottrop

Christel Kaiser
45472 Mülheim an der Ruhr

Cornelia Kaiser
45470 Mülheim an der Ruhr

Renate Kaufmann
45475 Mülheim an der Ruhr

Heinz Klöckner
45475 Mülheim an der Ruhr

Volker Kluge
45470 Mülheim an der Ruhr

Hans Jürgen Laufer
45478 Mülheim an der Ruhr

Karl Leichter
45479 Mülheim an der Ruhr

Claudia Leyendecker
45468 Mülheim an der Ruhr

Michaela Limp
45475 Mülheim an der Ruhr

Angelika Limp
45478 Mülheim an der Ruhr

Friedel Marks
40476 Düsseldorf

Kamile Mola
45476 Mülheim an der Ruhr

Rudolf Nass
45473 Mülheim an der Ruhr

Ute Nieskens
45131



Vertreter

Gabriella Nowack
47574 Goch

Martin Schersching
45479 Mülheim an der Ruhr

Fabio Viviani
45473 Mülheim an der Ruhr

Elke Oesterwind
45481 Mülheim an der Ruhr

Dennis Schneider
45481 Mülheim an der Ruhr

Marc Vogel
45473 Mülheim an der Ruhr

Mustafa Okur
45473 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Schwalb
45473 Mülheim an der Ruhr

Lars von der Gönna
45473 Mülheim an der Ruhr

Ernst Osterhage
45468 Mülheim an der Ruhr

Werner Seeger
45478 Mülheim an der Ruhr

Werner von Parzotka-Lipinski
45475 Mülheim an der Ruhr

Stefanie Pac
45479 Mülheim an der Ruhr

Petra Seven
45478 Mülheim an der Ruhr

Dirk von Wedelstädt
45468 Mülheim an der Ruhr

Regina Pahl
45472 Mülheim an der Ruhr

Angelika Spickermann
45481 Mülheim an der Ruhr

Andre Weide
45479 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Petruch
26655 Westerstede

Margot Stange
40476 Düsseldorf

Sylvia Westerbur
45481 Mülheim an der Ruhr

Jutta Pickart
45472 Mülheim an der Ruhr

André Steinberg
45472 Mülheim an der Ruhr

Joachim Wischerhoff
45473 Mülheim an der Ruhr

Markus Püll
45468 Mülheim an der Ruhr

Guido Steinhoff
44309 Dortmund

Jürgen Wisniewski
45468 Mülheim an der Ruhr

Timon Rhein
45470 Mülheim an der Ruhr

Andres G. Theis
45472 Mülheim an der Ruhr

Azra Zürn
45472 Mülheim an der Ruhr

Otto Rinke
45472 Mülheim an der Ruhr

Jürgen Thiele
45481 Mülheim an der Ruhr

Ulrike Rühl
45476 Mülheim an der Ruhr

Ramona Thieme
45481 Mülheim an der Ruhr

Ulrich Schallwig
45468 Mülheim an der Ruhr

Fatma Uenal
45476 Mülheim an der Ruhr

Walter Schernstein
45470 Mülheim an der Ruhr

Karin Viellieber
46147 Oberhausen



Fairer wohnen!

Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39
Telefon (0208) 696 12-0
Telefax (0208) 696 12-345
45468 Mülheim an der Ruhr
www.mwb.info
kontakt@mwb.info

