



Geschäftsbericht 2021

Kennzahlen auf einen Blick

	2021	2020	2019
Bilanzsumme	421,6 Mio. €	409,7 Mio. €	388,9 Mio. €
Anlagevermögen	387,3 Mio. €	375,1 Mio. €	354,4 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	64,0 Mio. €	61,6 Mio. €	60,4 Mio. €
Umsatzerlöse	64,2 Mio. €	66,1 Mio. €	61,6 Mio. €
Instandhaltung	10,5 Mio. €	10,4 Mio. €	10,3 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau	24,2 Mio. €	31,4 Mio. €	19,1 Mio. €
Jahresüberschuss	3,9 Mio. €	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €
Wohnungsbestand	8.272 WE	8.389 WE	8.331 WE
Gewerbereinheiten	185 GE	184 GE	178 GE
Garagen/Stellplätze	3.708 GA/EP	3.597 GA/EP	3.501 GA/EP

Inhalt

04 Lagebericht

05 Gegenstand des Unternehmens

05 Wirtschaftsbericht

17 Prognose, Chancen- und Risikobericht

24 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

28 Bericht des Aufsichtsrates

Aus platztechnischen Gründen und zugunsten der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern im vorliegenden Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Diese Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform ist ausschließlich redaktionell begründet und beinhaltet keinerlei Wertung.

Lagebericht 2021

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit rund 8.300 Wohnungen ist die SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastruktur-Entwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

Besonderen Fokus legt die Gesellschaft auf eine sozialverträgliche und zugleich qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Wir unterstützen innovative Wohnprojekte, genossenschaftliches bzw. selbstorganisiertes Bauen und sind den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung verpflichtet.

Gleichwohl streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an.

Die nachhaltige und zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ist unverändert das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Wirtschaftsbericht

Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Die Lage der Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5 % und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr.

Der globale Aufschwung im produzierenden Gewerbe konnte sich aufgrund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wurde vor dem begonnenen Krieg in der Ukraine von einem Zuwachs um 4,2 % ausgegangen. Diese Prognose und die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind allerdings sehr stark vom weiteren Kriegsgeschehen sowie dem Infektionsgeschehen abhängig.

¹ Quellen: VdW, Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, 1. Februar 2022; GdW Information 163, Die gesamtwirtschaftliche Lage 2021/2022, Januar 2022; Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Bau und Wohnungswesen 2021

Die Lage in der Europäischen Union

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion, insbesondere im Dienstleistungssektor, im Frühjahr zügig.

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemie-Situation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Die Arbeitslosenquote sank im Jahr 2021 von 5,9 % auf 5,7 %.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 % der Steigerung des Bruttoinlandsproduktes. Insoweit ist man davon ausgegangen, dass Ende 2022 die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen würde. Die kriegerischen Ereignisse in der Ukraine werden einen erheblichen Einfluss auf die erstellten Prognosen haben.

Immobilienmarkt in Deutschland und Mülheim an der Ruhr

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. € im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von rund 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der COVID-19-Krise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. €, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. € Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. €.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus insgesamt entspricht.

Der Kapitalmarkt bewegte sich weiterhin auf niedrigem Niveau, Zinsschwankungen waren lediglich geringfügig zu verzeichnen. Es ist langfristig von steigenden Zinsen auszugehen.

Auf lange Sicht betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Der Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland lag bei 7,09 €/m² und ist im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.457 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.353 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 83 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Häuser	1.114
Wohnungen	8.272
Gewerbeeinheiten	185
Garagen/Stellplätze	3.708

Wohn-/Nutzfläche gesamt in m² 582.305

Von den insgesamt 8.177 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.139 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 38,4 %.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurden die Gespräche zur Unternehmensentwicklung mit den Führungskräften (SWB.2030) wieder aufgenommen. Pandemiebedingt konnte an der Umsetzung des strategischen Maßnahmenkataloges nicht in der vorgesehenen Geschwindigkeit gearbeitet werden. Parallel zur Wiederaufnahme der Workshops wurde ein gezieltes Führungskräfte-Coaching eingeführt.

Ungeachtet der pandemischen Lage hat die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm in Neu-, Um- und Ausbau und Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Wirtschaftsplanung fortgesetzt. Der im Geschäftsjahr noch attraktive Kapitalmarkt sowie die Förderprogramme des Landes NRW sichern bei allen laufenden Investitionen die langfristige Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten.

In Vorbereitung einer erfolgreichen Umsetzung der Klimaschutzziele hat die Gesellschaft die Bestände hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit vor dem Hintergrund der Klimaneutralität geclustert. Die große Herausforderung besteht nunmehr darin, interdisziplinär richtungsweisende Lösungskonzepte zu erarbeiten, die eine ökonomische und ökologische Bestandsentwicklung mit den sozialen Aspekten eines bezahlbaren Klimawandels koppeln.

Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Seniorenwohnungen	1.263
Behindertenwohnungen	35
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	244
Wohnungen für Asylbewerber/-berechtigte*	281

* 70 Wohnungen an die Stadt Mülheim und 211 Einzelmietverträge mit anerkannten Asylberechtigten

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab, so bieten wir

- ▷ 9 Kindergärten
- ▷ 5 Begegnungsstätten
- ▷ 14 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 59 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 20 Einzelhandelsflächen
- ▷ 19 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 59 sonstige gewerblich genutzte Flächen

Großzügige Außen- und Spielanlagen sowie Gemeinschaftsräume dienen als räumliche Basis zur Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen im Rahmen des Aufbaus unseres sozialräumlichen Quartiersmanagements.

Mit diesem Angebot leistet unsere Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsver-sorgung aller Bevölkerungsgruppen.

Unser Wohnungsbestand in Mülheim an der Ruhr gliedert sich wie folgt:

	WE	%
Dümpten	1.230	15,04
Styrum	511	6,25
Heißen	2.060	25,19
Broich	474	5,80
Saarn	1.403	17,16
Speldorf	606	7,41
Holthausen	68	0,83
Stadtmitte	1.559	19,07
Winkhausen	266	3,25
Gesamt	8.177	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Wohnflächen

	WE	%
Bis 30 m ²	40	0,48
31 bis 50 m ²	2.115	25,57
51 bis 70 m ²	3.870	46,79
71 bis 90 m ²	1.632	19,73
Über 90 m ²	615	7,43
Gesamt	8.272	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Raumzahl

	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.384	16,73
2-Raum-Wohnung	2.889	34,93
3-Raum-Wohnung	2.985	36,08
4-Raum-Wohnung	941	11,38
5-Raum-Wohnung	71	0,86
Mehr als 5 Räume	2	0,02
Gesamt	8.272	100,00

Vermietung

Die Fluktuationsquote hat sich mit 862 Auszügen (10,4 %) gegenüber dem Vorjahr mit 832 Auszügen (9,9 %) etwas erhöht. Die Anzahl der Erst- und Wiedervermietungen beläuft sich auf 833 Wohnungen (10,1 %) und ist gegenüber dem Vorjahr (737 Wohnungen, 8,8 %) gestiegen. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist mit 4,9 % gegenüber dem Vorjahr (3,5 %) angestiegen.

In wesentlichen Teilen ist dies auf Wohnungen des abrissbedingten Leerstands zurückzuführen, die per 31.12. aus dem Bestand genommen wurden.

Der stichtagsbezogene Leerstand fällt mit 3,5 % (Vj.: 3,9 %) etwas geringer aus.

Technisch bedingter Leerstand zum Stichtag: 1,5 % (Vj.: 1,7 %)

Abrissbedingter Leerstand zum Stichtag:
0,9 % (Vj.: 1,3 %)

Der marktbedingte Leerstand erhöhte sich zum
31.12.2021 auf 1,1 % (Vj.: 0,9 %).

Den nachstehenden Aufstellungen sind die Entwicklungen der
Wiedervermietungen, Leerstände und Mietausfälle zu entnehmen:

	2021	2020
Wiedervermietungen/Erstvermietungen		
Wohnungen	733	653
Erstbezüge	100	84
Gewerbeeinheiten	33	23
Garagen/Stellplätze	408	473
Insgesamt	1.274	1.233
Leerstände		
Wohnungen durchschnittlich marktbedingt	94	79
Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt	142	158
Wohnungen durchschnittlich abrissbedingt	169	60
Gewerbeeinheiten	12	9
Garagen/Stellplätze	67	72
Insgesamt	484	378
Mietausfälle (T€)		
Wohnungen	2.132	1.969
Gewerbeeinheiten	97	63
Garagen/Stellplätze	21	24
Insgesamt	2.250	2.056

Die Abschreibungen auf Mietforderungen
belaufen sich auf 307 T€.

Mieten

Die Nettosollmieten verzeichnen einen leichten
Anstieg in Höhe von 2,56 % gegenüber dem
Vorjahr. Der Anstieg der Nettosollmieten ist im
Wesentlichen auf die Erstvermietung der fertig-

gestellten Neubauvorhaben zurückzuführen.
Stichtagsbezogen belaufen sich die monat-
lichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf
6,25 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,96 €/m² Wfl.) und
preisgebundenen Wohnraum auf 5,21 €/m²
Wohnfläche (Vj.: 5,15 €/m² Wfl.).

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belau-
fen sich auf 45,5 Mio. € (Vj.: 44,3 Mio. €) p.a.

Stichtagsbezogen stellt sich die monatliche Nettosollmiete unseres Bestandes zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
		mtl./T€
Wohnungen	3.068	2.971
Gewerbereinheiten	640	622
Garagen/Stellplätze	109	116
Insgesamt	3.817	3.709

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

€/m ² mtl. netto	Wohnungen in WE	Wohnungen in %
Bis 4,00	65	0,79
Bis 5,00	1.170	14,14
Bis 6,00	4.038	48,82
Über 6,00	2.999	36,25
	8.272	100,00

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,88 €/m² Wohnfläche.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die Förderbedingungen des Landes im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungen weiter in Anspruch nehmen. Dabei beschränkt sich die Gesellschaft nicht nur auf Fördermittel für Rückbau- und Ersatzneubau. So werden verstärkt Modernisierungsmittel des Landes NRW, vor allem zur energetischen Sanierung und dem Abbau von Barrieren, beantragt.

Instandhaltung

Mit insgesamt 10.516 T€ hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicherzustellen. Unter Nichteinbeziehung des Aufwands und der Nutzfläche für das Historische Rathaus entspricht dies einem Aufwand von 18,38 €/m².

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€

	2021	2020
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.211	3.245
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.705	2.728
Wertverbessernde Maßnahmen	2.789	2.790
Geplante und sonstige Maßnahmen	895	806
Versicherungsschäden	740	769
Instandhaltungsaufwendungen	10.340	10.338
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	176	101
Insgesamt	10.516	10.439

Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir die seit Jahren umgesetzte hohe Investitionstätigkeit fortgeführt. Im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl.

Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) sind Kosten in Höhe von 23.770 T€ im Berichtsjahr investiert worden. Dies entspricht einer Investition von 42,26 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Fertigstellung in 2021

	Häuser		WE (Anzahl)	Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
	vor	nach			2021	Gesamt
1. Neubau						
▷ Eichbaum Süd	5	75	100	14.121	6.523	20.644
▷ Kita BarbarasträÙe	1	14	0	2.250	732	2.982
2. Um- und AusbaumaÙnahmen						
▷ Saarncenter (Gewerbe Edeka)	1	0	0	2.377	1.411	3.788
▷ Kita Eppinghofer StraÙe 31-37	1	0	0	0	446	446
3. Großmodernisierung						
▷ FilchnerstraÙe 62-66	3	24	24	2.524	644	3.168
▷ FilchnerstraÙe 56-60	3	24	24	628	2.645	3.273
4. Energetische SanierungsmaÙnahmen						
▷ August-Schmidt-Str. 1-5	3	18	18	30	1.257	1.287
▷ August-Schmidt-Str. 90-92	2	12	12	20	884	904
5. Einzelmodernisierung	-	55	55	0	2.677	2.677
Gesamt	19	222	233	21.950	17.219	39.169

Unsere aktivierten Maßnahmen in 2021 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€	
Bauvorbereitung	1.803
Anlagen im Bau	11.955
Wohngebäude	10.012
Geschäfts- und andere Bauten	0

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 55 Wohnungen fertiggestellt. Eine Ausweitung des Programms im Bereich der Einzelmodernisierung ist für 2022 auf 4.500 T€ bereits geplant.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2021 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Häuser		WE (Anzahl)	Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
	vor	nach			2020	2021
1. Neubau						
▷ Langenfeldstraße 83–89, Quellenstraße 92–94	7	24	18	281	351	8.706
▷ Elisabeth-Selbert-Straße	6	73	72	696	733	25.584
▷ Filchnerstraße 2–30	10	126	134	163	200	46.510
▷ Servicebetriebe	1	0	0	104	127	5.040
▷ Gustav-/Augustastrasse	1	0	0	0	174	3.585
▷ Rettungswache Gustavstraße	5	6	5	0	5	1.956
▷ Finefraustraße 26–30	18	144	145	94	31	38.247
▷ Projektierungen						
2. Um- und Ausbaumaßnahmen						
▷ Aktienstraße 26/ Bergische Straße 14	2	21	19	4	0	2.250
▷ Erweiterung Garagenhof Elisabeth-Selbert-Straße 8	0	0	0	0	13	99
3 Großmodernisierung						
▷ Gneisenaustraße 12	1	48	48	89	3.077	4.305
4. Energetische Sanierung						
▷ August-Schmidt-Straße 7	1	36	36	43	81	2.300
▷ Hans-Böckler-Platz 7/9	2	206	206	13	79	17.121
▷ Thüringer Straße 26–44	10	87	87	0	9	4.244
Gesamt	64	771	770	1.487	4.880	159.947

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 1.671 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Elektro- und Badmodernisierung, Geschossdämmungen, Balkonanbauten) investiert.

Personalbestand

Zum 31.12.2021 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021	2020
Im Verwaltungsgebäude	88	88
In Wohnanlagen (Hausmeister)	14	14
Mitarbeiter gesamt	102	102
Davon Mitarbeiter Zeitverträge	1	5
Zzgl. kaufm. Auszubildende	6	6

Beteiligungen

Wir sind alleinige Gesellschafterin der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH.

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung sowie Elektroinstallation und Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

Die Tochtergesellschaft erbringt, mit Ausnahme der Bewirtschaftung ihres eigenen Bestandes, ihre Leistungen ausschließlich für die Muttergesellschaft zu Wettbewerbspreisen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 315 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt.

Die Gesellschaft hält darüber hinaus noch 33,3% (25 T€) der Gesellschaftsanteile der im Berichtsjahr 2021 gegründeten eMHergie GmbH. Gegenstand dieser mit der medl GmbH und Mülheimer Wohnungsbau eG gegründeten Gesellschaft ist die gemeinsame Umsetzung einer Energie- und Wärmewende mit dem Ziel der CO₂-Reduzierung in den Wohngebäuden und Wohnquartieren.

Unsere Gesellschaft hält noch folgende Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung:

- ▶ HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz, Mülheim an der Ruhr, GmbH & Co. KG
- ▶ HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz, Mülheim an der Ruhr, GmbH
- ▶ WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH. Dieser Beteiligungswert wurde in voller Höhe wertberichtigt, da sich die Gesellschaft in Insolvenz befindet und das laufende Verfahren noch nicht abgeschlossen wurde.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.889 T€ erzielt.

Somit konnte sowohl das Vorjahresergebnis (3.202 T€) als auch die Wirtschaftsplanung (2.830 T€) übertroffen werden.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

	2021	2020	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	67.477	66.194	1.283
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.216	52.313	903
b) für Verkaufsgrundstücke	212	694	-482
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	9.951	10.119	-168
Betriebsergebnis	4.098	3.068	1.030
Finanzergebnis	72	149	-77
Ordentliches Unternehmensergebnis	4.170	3.217	953
Neutrales Ergebnis	-281	-15	-266
Jahresüberschuss	3.889	3.202	687
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	-637	-555	-82
Bilanzgewinn	3.252	2.647	605

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Alle Angaben in T€

	2021	2020	Veränderung
Deckungsbeiträge der Bereiche			
▷ Hausbewirtschaftung	12.956	11.869	1.087
▷ Bautätigkeit (Anlagevermögen)	0	0	0
▷ Verkaufsmaßnahmen (Umlaufvermögen)	-5	480	-485
Summe der Deckungsbeiträge	12.951	12.349	602
Abzüglich			
Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)	-8.853	-9.281	428
Betriebsergebnis	4.098	3.068	1.030

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.087 T€ erhöht.

Die Verwaltungskosten sind im Berichtsjahr gesunken.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2021 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 394,2 Mio. € (Vj.: 381,6 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 64,5 Mio. € (Vj.: 61,6 Mio. €) sowie mittel-

und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 324,2 Mio. € (Vj.: 315,8 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11,98 Mio. € erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen ins Sachanlagevermögen. Auf der Passivseite zeigt sich dies durch einen Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Bilanzwerte gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt mit nachstehenden Deckungsverhältnissen auf:

	Alle Angaben in T€		
	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	394.189	381.553	12.636
Finanzierungsmittel	388.746	377.458	11.288
Unterdeckung	./5.443	./4.095	./1.348
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	290	83	207
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	./290	./83	./207
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	3.894	4.884	./990
Übrige Vermögenswerte	23.276	23.143	132
	27.170	28.027	./858
Kurzfristige Verpflichtungen	32.903	23.206	697
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	./5.733	./4.178	./1.555

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.555 T€ verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass bereitgestellte Fremdmittel, nicht dem Baufortschritt entsprechend, zur Auszahlung vor dem Stichtag gelangt sind.

Es gilt allerdings weiterhin, sowohl die Eigenkapitalquote als auch die Liquiditätslage zu stärken, was aufgrund der anhaltend ausgeprägten Investitionstätigkeit eher im Mittel- bis Langfristzeitraum zu erwarten ist.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der SWB in 2021 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

	2021	2020
Jahresüberschuss	3.889	3.202
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.963	10.688
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	75	20
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	-538	26
Cashflow	15.389	13.936
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3	-32
Zu-/Abnahme der Kostenvorlage für Kaufeigenheime	-207	1.751
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.336	-757
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-599	405
Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	713	1.818
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.963	17.121
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-24.359	-31.674
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	5	44
Einzahlungen auf Finanzanlagen	10	10
Auszahlungen für Finanzanlagen	-25	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.369	-31.620
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.312	25.453
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	-10.938	-10.334
Gewinnausschüttung	-1.000	-1.000
Veränderung der kurzfristigen Darlehen	2.000	0
Rückzahlung von Darlehen	-958	-794
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.416	13.325
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-990	-1.174
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.884	6.058
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.894	4.884

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	15,3	15,0	15,3	15,2
Cashflow	T€	15.389	13.936	12.285	13.132
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,9	3,1	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	5,1	5,5	5,1
Investitionen	€/m ²	45,83	55,58	32,91	24,12
Instandhaltung	€/m ²	18,38	18,28	18,28	18,30

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

	in	2021	2020	2019	2018
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	102	102	104	98
Auszubildende	Anzahl	6	6	6	6
CO ₂ -Ersparnisse im Jahr	t	382	751	274	422
CO ₂ -Ersparnisse kumuliert	t	19.703	19.321	18.570	18.296

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risiken und Chancen

Die unternehmensspezifischen Risiken und Chancen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Krieg in der Ukraine

Der russische Einmarsch in die Ukraine und die bereits umgesetzten westlichen Sanktionen könnten das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2022 laut einer ersten Studie um zwei Prozentpunkte verringern. Der von der Bundesregierung noch Ende Januar angenommene Aufschwung nach der COVID-19-Pandemie mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,6 % würde damit mehr als halbiert, wie aus einer von der Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung veröffentlichten Modellrechnung hervorgeht. Die Inflation soll laut ersten Ergebnissen auf 7 % steigen.

Mit folgenden wesentlichen Auswirkungen infolge des Krieges ist derzeit zu rechnen:

- ▷ Steigende Energiepreise (Preiserhöhungen bei Gas und Öl und anderen Rohstoffen) und somit steigende Wohnnebenkosten vor allem in der Bereitstellung von Warmwasser und Wärme
- ▷ Wunsch nach sicheren Anlagen steigt an und dürfte die Nachfrage nach sicheren Anlageformen, vor allem im Immobiliensektor, steigen lassen.
- ▷ Steigende Inflation (nach derzeitigen Prognosen auf 7 %) und demnach allgemeiner Preisanstieg
- ▷ Steigende Zinsen zur Eindämmung der Inflation

- ▷ Lieferengpässe unterschiedlicher Produkte des täglichen Bedarfs sowie auch Vorprodukte für eine weitere Verarbeitung, mit der Folge verlängerter Bauzeiten
- ▷ Zuwanderung, Unterbringung von Flüchtlingen belastet zusätzlich den Wohnungsmarkt, es ist allerdings fraglich, über welchen Zeitraum

Klimaneutralität 2045

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr dem Thema CO₂-Neutralität der Bestände in vielfältiger Form genähert. Intern wurden die Bestände auf ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis wird die energetische Modernisierung von Quartieren in den Vordergrund gestellt. Schwieriger stellt sich die Handhabung von Solitärprojekten dar, deren Entwicklungspotenzial vielfach eingeschränkt ist. Obwohl bereits gut 30 % der Bestände einen hohen Standard gemäß EnEV aufweisen, gehen erste Schätzungen davon aus, dass bis zur Erreichung der Klimaneutralität 2045 erhebliche Investitionen in energetische Maßnahmen zu tätigen sind.

Neben der erforderlichen Bautätigkeit steht aber auch der konsequente Wechsel auf alternative Energieträger im Fokus der Gesellschaft. Diese Themen werden in enger Zusammenarbeit mit der eMHergie, medl, MWB und der FH Düsseldorf in Angriff genommen.

Zwingende Voraussetzung für einen konstruktiven und planmäßigen Klimawandel ist die langfristige Bereitstellung von Förder- und Finanzierungsmitteln, die eine wirtschaftliche Investitionstätigkeit stützen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum sichern. Der von der alten Bundesregierung angekündigte Förderstopp für KfW-Mittel hat sich äußerst negativ auf das Vertrauen der Wohnungswirtschaft in eine langfristige Planungssicherheit ausgewirkt. Der zu Beginn des Jahres 2022 vollzogene Förderstopp für alle laufenden Anträge hat das Vertrauen endgültig erschüttert. Die zum Berichtszeitpunkt veröffentlichten Ankündigungen

über die künftigen Förderbedingungen – u.a. stehen in der Neubauförderung eine Beschränkung auf KfW 40 EE und NH, Neubauförderung zu schlechteren Konditionen und eine verschärfte Förderung alter Bestände im Raum – führen dazu, dass die Gesellschaft in Teilen die vorgenommene Clusterung fortschreiben wird. Dies gilt auch für Gebäude, die bislang für einen Rückbau vorgesehen waren.

Es bleibt festzuhalten, dass diese Thematik die Geschäftspolitik der Gesellschaft in den kommenden zwei Jahrzehnten maßgeblich prägen wird, wobei letztlich nicht von einer die Legislaturperioden übergreifenden Förderpolitik ausgegangen werden kann. Die Diskussion um die Abhängigkeit von Russland beim Bezug fossiler Energien lässt Befürchtungen aufkommen, dass in den nächsten Jahren die Klimapolitik von Aktionismus, vor allem beim Thema erneuerbare Energien, geprägt wird, wobei die räumliche Anpassung der Bestände an die veränderten Marktbedürfnisse – vor allem zum Thema Abbau von Barrieren sowie bezahlbarer Wohnraum – in den Hintergrund gedrängt wird.

Risiko aus Pandemie COVID-19

Die COVID-19-Pandemie führt weiterhin zu Einschränkungen im Sozial- und Wirtschaftsleben.

Aufgrund intensiver Schutzmaßnahmen (z.B. mobiles Arbeiten, Bereitstellung von Testsets, Masken und Desinfektionsmittel, Reduzierung des Publikumsverkehrs) besteht für die Belegschaft ein überschaubares Infektionsrisiko. Zum Schutz aller Mitarbeiter hat die Geschäftsleitung Impftermine betrieblich organisiert. Darüber hinaus beobachtet die Geschäftsführung fortlaufend das Infektionsgeschehen, passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit der Pandemie-Entwicklung an und kommuniziert diese umgehend in die Belegschaft.

Die negativen Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit sind bislang gering. Dem zu Beginn der Pandemie spürbaren Rückgang des Interessentenaufkommens ist mit der Bereitstel-

lung und Steuerung weiterer Digitalisierungsmaßnahmen im Vermietungsprozess (wie u.a. der Nutzung von Social Media, virtuellen Wohnungsbesichtigungen und der Intensivierung des digitalen Interessentenverfahrens) entgegengewirkt worden.

Leerstandsrisiko

Die erwartete Marktentwicklung in Mülheim an der Ruhr führt in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu einer marktbedingten Leerstandsquote von weniger als 1%. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2021, vor allem im Bereich der Förderlandschaften, nutzt die Gesellschaft, ihre nennenswerten Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau auszuweiten und somit langfristig die Attraktivität ihrer Produkte zu steigern. Hieraus ergibt sich zudem die Chance, monotone Mieterstrukturen im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungsmaßnahmen unter der Berücksichtigung des langfristig bezahlbaren Wohnens und ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte langfristig zu verändern.

Die in den letzten Jahren um rund 1,5% p.a. gestiegenen Angebotsmieten in Mülheim an der Ruhr bieten der Gesellschaft wirtschaftlich Potenziale, die zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums mit Augenmaß umgesetzt werden. Gleichwohl werden steigende Kosten, die Entwicklung der Förderlandschaften und des Kapitalmarktes eine veränderte Preis- und Produktpolitik zur Folge haben, die langfristig zu höheren Nettomieten führen wird.

IT-Risiko

Sämtliche Geschäftsbereiche werden durch Informationstechnologien unterstützt. Mögliche Risiken bestehen beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen. Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Zur Sicherung der IT-Risiken, auch und vor allem im Zusammenhang mit der Datenschutzgrundverordnung, hält die Gesellschaft eine Cyber-Versicherung.

Einen wesentlichen Baustein stellt in diesem Zusammenhang die turnusmäßige Schulung unserer Mitarbeiter dar, die durch Online-Seminare entsprechend abgehalten wird.

Um den künftigen Anforderungen an IT-Kapazitäten und Sicherheit gerecht zu werden, haben wir ein extern begleitetes Analyse- und Vergabeverfahren angestoßen.

Liquiditäts- und Zinsrisiko

Die SWB folgt zur Reduzierung von Risiken bei der Ausrichtung ihrer Finanzen folgenden Grundsätzen:

- ▷ Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt
- ▷ Diversifizierung und Risikostreuung, Vermeidung von Klumpenrisiken
- ▷ Angemessene Gestaltung der Duration des Kreditportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken sowie Ausnutzung der Kapitalmarktgegebenheiten
- ▷ Langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung
- ▷ Turnusmäßige Marktabfragen zur Abschätzung der Zinsen und Zinsentwicklung

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote sowie mit der Vereinbarung von Volltilgerdarlehen. Hierdurch wird zwar die kurzfristige Liquidität weiterhin belastet, andererseits stützen wir die langfristige Liquidität und künftige Investitionsfähigkeit. In diesem Zusammenhang werden laufend Prolongationen, auch zu Forward-Konditionen, abgeschlossen, Grundbücher aus der Pfandhaft entlassen und auf längere Sicht laufende Bauparverträge bei ihrer Zuteilungsreife zur Liquiditätsentlastung bereitgestellt.

Die Förderlandschaften stellen für die Wohnungswirtschaft die Basis für eine energetische und marktkonforme Entwicklung ihrer Bestände dar. Dabei stehen die Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen im Vordergrund der nachhaltigen Investitionspolitik der SWB. Sie sind die Grundlage für einen ausgewogenen Finanzierungsmix und somit einer sozialpolitisch verantwortungsvollen Quartiersentwicklung. Die bisherige Ergänzung durch zinsgünstige Darlehen, die Inanspruchnahme von Tilgungszuschüssen und -nachlässen sowie die Förderung nach dem BEG wird nach dem Wegfall wesentlicher Programme in der BEG bzw. KfW-Förderung (vor allem das Neubauprogramm KfW 55) zu spürbaren Einschränkungen der Neubautätigkeit führen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Geschäftsleitung einmalig eine Darlehensaufnahme mit einem variablen Zinssatz getätigt. Das Darlehen wiederum wurde über ein Zinssicherungsgeschäft abgesichert. Darlehen und Zinssicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB; insofern handelt es sich um kein Spekulationsgeschäft.

Strategische Risiken

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund hoher Investitionen erwartungsgemäß nicht verbessert und ist im Hinblick auf die Geschäftsbeziehungen mit Kreditgebern nach wie vor nicht zufriedenstellend. Die geplanten Bestandsinvestitionen und die Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel lassen eine kurzfristig deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote unter Beibehaltung der aktuellen Geschäftspolitik nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierlich positive Entwicklung in den nächsten Jahren an. Die Geschäftsleitung hat in den Gremien mittlerweile berichtet, dass ein Bündel von Maßnahmen in den Bereichen Investition, Preis- und Produktpolitik und Personalwesen in den kommenden Jahren die Verbesserung der Eigenkapitalquote unterstützen wird.

Aus dem Bestand können gegebenenfalls Risiken aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie aus der Qualität des Standorts resultieren. Die laufende Überwachung des technischen Zustands sowie die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände werden durch die regelmäßige Vor-Ort-Kontrolle gewährleistet. Das im Vorjahr implementierte Schadstoffmanagement wurde dementsprechend weiter fortgeführt. Hierdurch wird die präventive Erkennung belasteter Baustoffe unterstützt und eine fachmännische Entsorgung frühzeitig veranlasst. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen erfolgen über ein IT-gestütztes Portfolioanalysetool. Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird wiederkehrend

überwacht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Entscheidungshilfe für Investitionen.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der Branche auswirken, könnten sich aus Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Hierzu zählen insbesondere weitere Belastungen der Wirtschaftlichkeit durch neue technische Vorschriften.

Ein wesentlicher Aspekt der Strategie SWB.2030 ist die Vereinbarkeit von Maßnahmen zum Klimaschutz und deren Wirtschaftlichkeit. In den letzten Jahren sind bereits verschiedene energetische Maßnahmen (Dämmung mit Mineralwolle, Mieterstrom, Förderung von Mobilitätskonzepten) ergriffen worden, die den ehrgeizigen Zielen der Bundesregierung (Klimaneutralität 2045) entgegenkommen. Dieser Maßnahmenkatalog wird in den kommenden Jahren in vielerlei Hinsicht (z.B. Einsatz regenerativer Energien) erweitert werden.

Die sich aktuell abzeichnende politische Richtung, diese Klimaziele zu verschärfen und gleichzeitig die dringend benötigten Förderlandschaften einseitig zu verändern, stellen allerdings die wirtschaftliche Umsetzung derartiger Maßnahmen sowie den angestrebten nachhaltigen bezahlbaren Klimawandel mehr als infrage. Dies gilt gleichermaßen für die geplante Reduzierung der Neubauförderung zu Gunsten der Modernisierungsförderung als auch für die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem sich verschlechternden Zinsmarkt, den Materialengpass und die rasch anwachsende Inflation, einhergehend mit großen Kostensteigerungen. Hinzu kommt noch die Unsicherheit bei der künftigen Verteilung der CO₂-Steuer anteilig auf Mieter und Vermieter.

Der wachsende Fachkräftemangel erschwert die zeitnahe und adäquate Besetzung von Planstellen. Unverändert gilt dies für die technischen Disziplinen; so ist es nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fach- bzw. Bauingenieure,

Baufirmen/Handwerker oder IT-Spezialisten empfindliche Verzögerungen im Ablauf von Projekten zu erwarten sind. Mittlerweile verschärft sich auch der Fachkräftemangel in anderen typischen Fachbereichen der Wohnungswirtschaft. Um diesem Problem entgegenzuwirken, nimmt die Thematik „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ einen zentralen Platz in der Strategie SWB. 2030 ein.

Personalrisiko

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten ist eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Diese wird sich durch den Weggang langjähriger Mitarbeiter, nicht zuletzt aufgrund der Erreichung des Renteneintrittsalters, verschärfen. Es besteht hier die Herausforderung, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidaten zu finden. Zur Reduzierung des Risikos wurde eine qualifizierte Personal- und Nachfolgeplanung erstellt. Daneben wurde das bestehende Personal- und Ausbildungsentwicklungskonzept fortgeschrieben. Im Berichtsjahr wurde der umfassende Entwicklungsprozess der Führungskräfte, unter Berücksichtigung der Fortschreibung der Strategie SWB.2030, mit externer Moderation wieder neu aufgelegt.

Um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren, bietet die SWB ein umfassendes System an zusätzlichen Arbeitgeberleistungen. Hierzu zählen vor allem eine zusätzliche Altersvorsorge, eine zusätzliche betriebliche Krankenversicherung, eine Unterstützung in der Kindertagesbetreuung sowie ein modernes, angenehmes Arbeitsumfeld.

Auch im Handwerk wird sich der Fachkräftemangel aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Dies gilt insbesondere für familiengeführte Handwerksbetriebe. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zur Entwicklung und zum Ausbau der Servicebetriebe in unserer Tochtergesellschaft, der SWB-DBF.

Projekt- und Baukostenrisiko

Die Gesellschaft verfolgt eine umfassende Investitionsstrategie zur klimaneutralen, generationengerechten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände. Aufgrund steigender Baukosten, fehlender Materialien, des bestehenden und sich ausweitenden Handwerker mangels sowie nicht mehr zur Verfügung stehender Fördermittel (z.B. aus den BEG-Kontingenten) könnten als Ziel gesetzte Mindestrenditen in bestehenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterschritten werden und/oder kurzfristige Liquiditätsengpässe auf Projektebene entstehen. Um dem entgegenzuwirken, setzt die Gesellschaft auf ein engmaschiges Projekt-Controlling, fortlaufende Marktbeobachtungen und frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen zur Sicherung der Preise und Ressourcen.

Risikomanagementsystem

Neben den fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das eine Rezertifizierung alle drei Jahre nach dem IFC-Ebert-Standard erfährt. Dem Risikomanagementsystem wird ein Erfüllungsgrad von 99 % attestiert.

Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch unsere Führungskräfte, deren Aufgaben und Verantwortlichkeiten definiert und umgesetzt werden. Die kontinuierliche Überwachung und Kommunikation von Risikosituationen des Unternehmens stellen die Konzeption und rechtzeitige Umsetzung entsprechender Gegensteuerungsmaßnahmen bei Erkennung relevanter Risiken sicher. Die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken durch die Geschäftsführung wird darüber hinaus auch durch das turnusmäßige Berichtswesen und die damit verbundene Kennzahlenüberwachung unterstützt. Zur weiteren Optimierung wird die Gesellschaft jahresübergreifend das Berichts-

wesen auswerten und die Investitionsplanung durch die technische Portfolioanalyse unterstützen.

Für den Bereich Compliance hat die SWB einen externen Ombudsmann sowie einen internen Compliance-Beauftragten eingeschaltet, an die sich Personen bei Hinweisen auf mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien wenden können.

Die Tätigkeit der Internen Revision wurde auf Basis einer risikoorientierten Planung in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung mittels Teil- und Vollprüfungen durchgeführt.

Prognose

Die SWB hat im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung ihre Bestandsoffensive in Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, energetischen Sanierungen und Instandhaltung fortgesetzt und ausgeweitet. Die Wirtschaftsplanung beinhaltet auch künftig Investitionen auf hohem Niveau. Die Strategie dieser Bestandsoffensive erfolgt mit der Zielsetzung, die Marktfähigkeit des Angebotes, die Mieterzufriedenheit und somit auch die Kundenbindung deutlich zu stärken und für die Zukunft zu sichern.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt ungeachtet der verschlechterten Rahmenbedingungen das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung bei. Dies versetzt die Geschäftsführung in die Lage, auch für das Geschäftsjahr 2021 eine Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Kooperatives

Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen wird auch zukünftig einen bedeutsamen Stellenwert einnehmen.

Die SWB wird als wesentlichen Baustein ihrer Unternehmensstrategie SWB.2030 eine digitale Roadmap erstellen. Hierbei ist im Bereich der Ablauforganisation weiter an der Digitalisierung von Arbeitsprozessen zu arbeiten, die Produktivität zu erhöhen sowie der digitale Kundenservice weiter auszubauen.

Der Klimaschutz ist für die SWB eines der zentralen Themen und Aufgaben und steht somit auch langfristig im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die SWB definiert über die konkrete Projektplanung und strategische Ausrichtung ihren eigenen Klimapfad, um die Klimaziele 2030 und die Dekarbonisierung 2045 zu erreichen. Als Mitglied der Initiative Wohnen.2050 stehen wir mit diesem klimapolitischen Bündnis für den Paradigmenwechsel und für die Erreichung der definierten CO₂-Einsparung.

Die Wärme- und Stromversorgung der Wohngebäude rückt neben den energetischen Modernisierungen durch die vorgenannte Zielsetzung der CO₂-Einsparung und den wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine in den Fokus des Handelns. Die Nutzung und Bereitstellung regenerativer Energiegewinnungsformen gewinnt daher noch mehr an Bedeutung. Gemeinsam mit zwei Partnern hat die SWB im Berichtsjahr eine Energiegesellschaft (eMHergie GmbH) gegründet, die vor allem quartiersbezogene Anlagenkonzepte unter Berücksichtigung effizienter und erneuerbarer Energieformen zum flächendeckenden Einsatz bringen wird. Darüber hinaus stehen die Bereitstellung von Mieterstrom, die Umsetzung von quartiers- und stadtteilbezogenen Mobilitätskampagnen sowie Aufgaben im Bereich des Smart-Metering im Fokus der eMHergie GmbH.

Darüber hinaus dürfte der Umbau auf erneuerbare Energieträger aufgrund der notwendigen Unabhängigkeit von russischem Gas, Öl und Kohle einen neuen Schub erlangen. Die Bundesregierung hat ihre Bestrebungen in diesem Feld der Ausrichtung bereits deutlich kommuniziert.

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bau-träger- und Finanzservicegesellschaft mbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Neben der Ausweitung der auszuführenden Gewerke sieht die SWB-DBF ihre Kompetenzen in weiteren wohnungswirtschaftlichen Aufgaben. So wird sie mittelfristig für das Instandhaltungsmanagement der Muttergesellschaft sowohl in den operativen Ausführungen als auch im Rahmen der Verwaltung, Abrechnung und Budgetierung verantwortlich sein. Gleichzeitig ist die Übertragung der Projektleitung für die Modernisierungsmaßnahme des Objektes Hans-Böckler-Platz 7/9 vorgesehen.

Erkennbare bestandsgefährdende Risiken liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.260 T€.

Mülheim an der Ruhr, 29. März 2022



Andreas Timmerkamp

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▷ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- ▷ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit

den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▷ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▷ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▷ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ▷ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▷ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- ▷ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- ▷ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 22. April 2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker
– Wirtschaftsprüfer –

Wollschläger
– Wirtschaftsprüferin –

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2021 die Geschäftsführung gefördert, überwacht und beratend begleitet. Er hat sich dazu regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In den Sitzungen wurden mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung entgegengenommen und erörtert. Alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten.

Gegenstand unserer Erörterungen waren die wirtschaftliche Lage, wesentliche Investitionsvorhaben sowie die langfristige Planung des Unternehmens, insbesondere unter Berücksichtigung der Risiken der künftigen Entwicklung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Lagebericht geprüft. Er hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

Den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH und den Lagebericht haben wir geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung bestanden keine Einwände. Auch dem Bericht des Abschlussprüfers stimmen wir zu.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.“

Mülheim an der Ruhr, den 10. Juni 2022

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks
– Vorsitzender –

Impressum

Herausgeber:

SWB-Service- Wohnungsvermietungs-
und -baugesellschaft mbH
Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

